

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

TEMA: MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SUMILLA: Contrariamente a lo alegado por la parte codemandada, el actor, en su calidad de copropietario y como representante de la cónyuge supérstite, quien además ostenta la calidad de copropietaria, según consta en la Partida Registral N.º 05001396, ha ejercido la defensa de su propiedad y posesión frente a la Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez, respecto a la parte del área de la fracción B, parcela 3, que se encuentra dentro del predio La Pastora. Al respecto, la parte demandante obtiene su derecho de propiedad por parte del Estado, quien, mediante el Ministerio de Agricultura, por compraventa, transfirió el predio a quien en vida fue Antonio Troncoso Medina, casado con Ana Pérez Valera, en mérito a la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura en el marco del Proyecto Especial de Tierras y Catastro Rural, mediante la Resolución Directoral N.º 016-96-MA-DSRA-MD-RL. Asimismo, el actor, Alfredo Troncoso Pérez, ha ejercido la defensa de su derecho de propiedad en contra del Estado y la mencionada asociación. Esta oponibilidad frente a terceros se encuentra plenamente corroborada y fue evaluada en su oportunidad por las instancias de mérito, lo que respalda la declaratoria del mejor derecho de propiedad en favor de la parte demandante.

PALABRAS CLAVE: motivación de resoluciones judiciales, mejor derecho de propiedad, duplicidad de partidas registrales

Lima, veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA
REPÚBLICA**

I. VISTA

La causa número veintiún mil trescientos veintinueve, guion dos mil veintidós, Madre de Dios; en audiencia pública de la fecha; y luego de verificar la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por **el Procurador Público de la Superintendencia Nacional**

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

de Bienes Estatales (SBN), del veintitrés de marzo de dos mil veintiuno (fojas ochenta y nueve a ciento tres del tomo X del expediente judicial electrónico - EJE¹), contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento setenta, del ocho de febrero de dos mil veintiuno (fojas doscientos uno a doscientos diecinueve del tomo IX), emitida por la Sala Civil de Tambopata, de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número ciento cincuenta y siete, del veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve (fojas ciento veintinueve a ciento sesenta y dos del tomo VIII), que declaró **fundada la demanda** de mejor derecho de propiedad.

Antecedentes del recurso

1.1. De la demanda y la subsanación

La parte demandante, conformada por **Alfredo Troncoso Pérez**, que interviene por derecho propio y en calidad de apoderado de la cónyuge supérstite Ana Pérez Valera Troncoso, interpone demanda con fecha trece de noviembre de dos mil nueve (fojas cincuenta y tres a sesenta y siete del tomo I), postulando las siguientes pretensiones:

Pretensión principal: Solicita se declare el mejor derecho de propiedad contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, cuyos derechos se encuentran inscritos y superpuestos en la Ficha 1309 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Madre de Dios, a fin de que se cancele esa inscripción superpuesta a favor del Estado, declarando la primacía de la inscripción hecha en la Ficha 1226 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Madre de Dios, por ser anterior.

¹ En adelante, todas las citas remiten a este expediente, salvo indicación contraria.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

Segunda pretensión principal: Solicita la reivindicación del bien inmueble, a fin de que la demandada Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez, como poseedora no propietaria, le restituya y le entregue el bien inmueble de su propiedad, consistente en tres manzanas que contienen setenta y dos lotes, equivalentes a 35,000 m², predio inscrito en la Ficha 1226 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Madre de Dios, bajo apercibimiento de lanzamiento, con rompimiento de cerraduras y allanamiento de los domicilios precarios existentes en caso sea necesario.

Pretensión accesorio: Solicita el lanzamiento expreso de los demandados y de los terceros que ocupen el bien; el pago solidario de una indemnización por daños y perjuicios hasta por la suma de S/ 100,000.00 (cien mil soles con cero céntimos); el pago solidario de frutos civiles procedentes de la renta de dicho bien inmueble por el monto de S/ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil soles con cero céntimos); así como los que se devenguen a partir de la fecha de interposición de la demanda; más costas y costos del proceso.

Como fundamentos de su demanda, señala que:

Mediante Resolución Directoral N.º 016-96-MA-DSRA-MD, del veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y seis, el padre del demandante, Antonio Troncoso Mendoza, habría calificado como beneficiario de la adjudicación de tierras de selva a título oneroso del predio que conducía en La Pastora; la adjudicación se habría efectivizado mediante Resolución Directoral N.º 027-96-MA-DSRA-MD-RI, del dos de abril de mil novecientos noventa y seis. Asimismo, señala que sus padres, Antonio Troncoso Mendoza y Ana Pérez Valera, habrían adquirido mediante Contrato de Compraventa N.º 14647-AG-PETT, del diez de abril de mil novecientos

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

noventa y seis, un terreno de veintinueve (29) hectáreas por la suma de S/ 4,152.03 (cuatro mil ciento cincuenta y dos soles con tres céntimos), suscrito con la Dirección Sub Regional de Agricultura de Madre de Dios. Por tanto, habrían pasado a ser los únicos propietarios del bien que, en mayor cabida tendría veintiséis (26) hectáreas, y cuya fracción equivaldría a tres manzanas con setenta y dos lotes, equivalentes a 35,000 m², ubicados entre la avenida Alameda y la avenida Jorge Chávez, conforme al plano georreferenciado, ilegalmente detentados por la Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez; además precisa que, conforme al plano registral, su terreno limitaría por el lado sur con la avenida Alameda.

Indica que el título del bien en litigio fue presentado el once de setiembre de mil novecientos noventa y seis, a las cuatro de la tarde con doce minutos, y que su primera inscripción o inmatriculación por los transferentes se habría hecho el doce de setiembre del mismo año, en el rubro uno, con el nombre de “Fundo La Pastora”. Además, indica que tendría un perímetro de 3,285 (tres mil doscientos ochenta y cinco) metros lineales, con las siguientes colindancias: **i)** por el norte, con el Barranco, en línea de 493 metros lineales; **ii)** por el sur, con el aeropuerto antiguo y terreno en litigio en línea de 690 metros lineales; **iii)** por el este con el Centro Educativo La Pastora y terrenos del señor Cárdenas A. y terrenos del señor Aurelio Cárdenas, en línea de 685 metros lineales; **iv)** por el oeste con la Empresa Láminas y Maderas Sociedad Anónima en línea de 437 metros lineales.

Agrega que el bien fue inscrito a nombre de la Dirección Sub Regional de Agricultura de Madre de Dios por el Registrador Marcelino Pimentel Elguera, y de igual forma señala que el dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis, sus padres habrían inscrito su propiedad en el rubro dos, oficializándose el plano. Señala que, debido a razones lógicas, existía una hipoteca legal a favor del Ministerio de Agricultura por el saldo

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

del precio del bien, el mismo que habría sido levantado el veinticinco de mayo del dos mil siete, ello conforme al rubro 3 de la Partida Electrónica N.º 05001396.

Detalla que, tras el fallecimiento de su padre, se tramitó la sucesión intestada, y fueron declarados herederos legales Bertha Troncoso Viuda de Málaga, Vilma Flora Troncoso Pérez, Enma Troncoso de Díaz, Nery Blanca Troncoso de Kaway, Levy Troncoso Viuda de Figueroa, Antonio Troncoso Pérez, Ana Troncoso Pérez, Nidia Troncoso Pérez, Alfredo Troncoso Pérez, Ramon Troncoso Pérez, Mirna Troncoso Pérez, Ruth Troncoso Pérez y Rosa Troncoso Pérez, quienes dice habrían pasado a ser propietarios del 50% de la totalidad del bien; el restante le pertenecería a su poderdante, Ana Pérez Viuda de Troncoso, bajo el régimen de copropiedad como cuotas ideales.

Manifiesta que el veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y seis la Dirección Sub Regional de Vivienda Construcción - Cusco presentó un título que fue inscrito el primero de octubre de mil novecientos noventa y seis como fracción B de la subfracción B-2, que alcanzaría hasta 461,195 m². Señala que esta inscripción se habría superpuesto parcialmente al terreno en copropiedad de 35,000 m². Al respecto afirma que la Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez (antes Asociación de Vivienda Capitán PNP Alipio Ponce Vásquez de Personal de la Sub Región Policial Madre de Dios) se posesionó en dicho terreno, y ha procedido a repartirlo y transferirlo a terceros, e incluso señala que se habría llegado al extremo de cobrar a los asociados por dichos lotes. Además, indica que existen procesos legales en curso relacionados con esta situación.

Finalmente, la superposición que alega habría sido reconocida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN con el Oficio

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

N.º 3710-2003-SB-GO-JAR, del nueve de junio de dos mil tres, así como con los Oficios N.º 022-2000-DRTCVC-CTARMDD y N.º 3710-2003/SBN-GO-JAR, remitidos por el director regional de Transportes de Madre de Dios al jefe de la Oficina Registral de Madre de Dios, así como al jefe de Adquisiciones de la SBN, documentos que habrían precisado la existencia de superposición de sus terrenos y los de la Ficha 1309, y también el Oficio N.º 8258-2005-/SBN-GOP-JAR, dirigido al alcalde de Tambopata, en que se le precisa que los predios de las Fichas 1310 y 1309 estarían asentados en algunos asentamientos como Alipio Ponce y otros.

1.2. Sentencia de primera instancia

El Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tambopata, de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante sentencia contenida en la resolución número ciento cincuenta y siete, del veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve (fojas ciento veintinueve a ciento sesenta y dos del tomo VIII), resolvió declarar lo siguiente:

DECLARAR FUNDADA la demanda interpuesta por **ALFREDO TRONCOSO PÉREZ** por derecho propio y en calidad de apoderado de **ANA PÉREZ VALERA DE TRONCOSO**, presentada con escrito de fojas cuarenta y seis y siguientes, modificado con el de fojas sesenta y ocho, y a su vez subsanado con el de fojas setenta y siete y siguiente, dirigida contra la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ALIPIO PONCE VÁSQUEZ** y **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, con citación del Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**; por consiguiente,

2. **DECLARAR** que Alfredo Troncoso Pérez, Ana Pérez Valera de Troncoso y demás copropietarios Bertha Troncoso Vda. De Málaga, Vilma Flora Troncoso Pérez, Enma Troncoso De Díaz, Nery Blanca Troncoso De Kaway, Levy Troncoso Vda. De Figueroa Antonio Troncoso Pérez, Ana Troncoso Pérez, Nidia Troncoso Pérez, Ramon Troncoso Pérez, Mirna Troncoso Pérez, Ruth Troncoso Pérez y Rosa Troncoso Pérez, ostentan Mejor Derecho de Propiedad con relación a los demandados Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez y Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto de la fracción B, parcela 3 que corre inscrita en la partida registral N° 05003403 de un área de 35,805.84m² y perímetro de 961.20m.l., que forma parte y se superpone al predio denominado "La Pastora" de un área de 29.00 hectáreas y perímetro de 3,285.00m.l., inscrito en la partida registral N° 05001396, ubicado en el Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios; por ende, queda determinado el derecho de

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

*propiedad de los actores y demás copropietarios sobre el área de la fracción B del bien antes citado, asimismo, **DECLARO** la **NULIDAD Y/O CANCELACIÓN** de la inscripción registral efectuada en la partida N° 05 003403 respecto de la citada área del predio fracción, y de todo acto que se oponga a la presente, para los cual debe girarse oficio para los efectos que el registrador público de la Oficina Registral de Madre de Dios proceda a dar cumplimiento a lo antes decretado, bajo apercibimiento de remitir copias al Ministerio Público y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que procedan conforme a sus atribuciones en caso de incumplimiento; asimismo,*

3. **FUNDADA** la demanda respecto de la pretensión de **REIVINDICACIÓN y LANZAMIENTO**, conforme a los fundamentos de la presente sentencia; en consecuencia,

4. **ORDENO** que la demandada Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez dentro del plazo de cinco días desocupe y restituya la posesión de la fracción B, parcela 3 ubicada en la Av. Alameda – Antiguo Aeropuerto del Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, con relación al área de 35,805.84m² y perímetro de 961.20m.l., inscrito en la partida registral N° 05003403, cuya titularidad ostentan los demandantes y demás copropietarios por pertenecer al predio denominado “La Pastora” de un área de 29.00 hectáreas y perímetro de 3,285.00m.l., inscrito en la partida registral N° 05001396, ubicado en el Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, bajo apercibimiento disponerse el lanzamiento contra todos los que ocupen la parte del área del predio fracción, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

5. **INFUNDADA** la demanda con relación a las pretensiones accesorias de Pago Solidario de Indemnización de Daños y Perjuicios, y Pago Solidario de Frutos Civiles, en atención a los fundamentos en la presente resolución.

6. **CONDENO** a la demandada Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez, al pago de costas y costos del proceso a favor de los demandantes Alfredo Troncoso Pérez y Ana Pérez Valera De Troncoso, los mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia.

7. **EXIMIR** del pago de costas y costos procesales a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de conformidad con lo sustentado en el punto 4.22, Cuarto Considerando de la sentencia.

Como fundamentos de la sentencia de primera instancia, señala que:

- a) El Juzgado refiere que el presente proceso busca resolver el mejor derecho de propiedad y la reivindicación de un bien inmueble (tres manzanas con setenta y dos lotes, equivalentes a 35,000 m²) ubicado en Puerto Maldonado. También incluye el lanzamiento de ocupantes, indemnización por daños y perjuicios, y frutos civiles.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

- b)** El Juzgado verifica que se presentó la copia legalizada del Contrato de Compraventa N.º 14647-AG-PETT, del diez de abril de mil novecientos noventa y seis con plano adjunto, celebrado entre la Dirección Sub Regional de Agricultura de Madre de Dios en su calidad de otorgante, y Antonio Troncoso Mendoza y Ana Pérez Valera como compradores respecto a 29 hectáreas de tierras del predio denominado La Pastora, ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, región Inka, inscrito en la Ficha 1226 del Registro de Propiedad Inmueble de Madre de Dios.
- c)** Asimismo, conforme a la Partida Registral N.º 05001396, el predio rústico denominado “Fundo La Pastora” está ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con una extensión superficial de 29 hectáreas con un perímetro de 3,285 metros lineales en el sector de Caserío de La Pastora km 5, carretera Puerto Maldonado - Quincemil; y, por fallecimiento de Antonio Troncoso Mendoza, se procedió a la sucesión testamentaria en la que aparece registrado Alfredo Troncoso Pérez.
- d)** De igual modo, se ha presentado la Partida Registral N.º 05003403 en la que corre inscrita la Fracción B, lote de terreno ubicado al este de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito de Tambopata, departamento de Madre de Dios, región Inka, de un área de 461,915.00 m² y un perímetro de 6,348.20 m², que conforme lo han precisado los peritos judiciales en los informes periciales, se superpone tanto física como gráficamente respecto a la fracción B, parcela 3, en perjuicio del señor Alfredo Troncoso Pérez; ambos peritos coinciden en un área superpuesta de 35,805.84 m², según acta de audiencia complementaria.
- e)** Asimismo, de los medios de prueba documentales se advierte que efectivamente el demandante, así como la emplazada, mediante la Dirección de Vivienda y Construcción, aparecen como titulares

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

dominiales de la citada fracción del bien; así, se tiene por cumplida la exigencia de títulos que se oponen entre sí, así como la identidad del bien materia del presente proceso, como además lo han procedido a describir los peritos, esto es, que la fracción B, parcela 3 inscrita en la Partida Registral N.º 05003403 en un área de 35,805.84 m² y perímetro de 961.20 metros lineales se encuentra superpuesta con el predio del actor, denominado La Pastora e inscrito en la Partida Registral N.º 05001396.

- f) El actor en su calidad de copropietario y como representante de la cónyuge supérstite, quien además ostenta la calidad de copropietaria, conjuntamente con sus demás hijos, según se tiene de la Partida Registral N.º 05001396, han procedido a oponer su derecho de propiedad frente a terceros.
- g) Además, el Juzgado menciona que no existe inconveniente alguno para proceder a amparar la pretensión de reivindicación y lanzamiento, pues se ha determinado y declarado el mejor derecho de propiedad que asiste a los actores y demás copropietarios con relación a los emplazados, respecto del área verificada de la fracción B, parcela 3 que forma parte del predio denominado La Pastora, dado el derecho adquirido válidamente por Antonio Troncoso Mendoza y Ana Pérez Valera.

1.3. Sentencia de vista

Conocida la causa en segunda instancia, la Sala Civil de Tambopata de la referida corte, mediante la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento setenta, del ocho de febrero de dos mil veintiuno (fojas doscientos uno a doscientos diecinueve del tomo IX), revolió lo siguiente:

PRIMERO. - CONFIRMAN la Sentencia contenida en la Resolución N.º 157 de fecha 26 de noviembre del 2019, en la cual se declaró:

PRIMERO. - FUNDADA la demanda interpuesta por ALFREDO TRONCOSO PÉREZ por derecho propio y en calidad de apoderado de ANA PÉREZ VALERA DE

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

TRONCOSO, contra la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ALIPIO PONCE VÁSQUEZ y SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES, con citación del Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD; 2. **DECLARAR** que Alfredo Troncoso Pérez, Ana Pérez Valera de Troncoso y demás copropietarios Bertha Troncoso Vda. De Málaga, Vilma Flora Troncoso Pérez, Enma Troncoso De Díaz, Nery Blanca Troncoso De Kaway, Levy Troncoso Vda. De Figueroa Antonio Troncoso Pérez, Ana Troncoso Pérez, Nidia Troncoso Pérez, Ramon Troncoso Pérez, Mirna Troncoso Pérez, Ruth Troncoso Pérez y Rosa Troncoso Pérez, ostentan Mejor Derecho de Propiedad con relación a los demandados Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez y Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto de la fracción B, parcela 3 que corre inscrita en la partida registral N.º 05003403 de un área de 35,805.84m² y perímetro de 961.20m.l., que forma parte y se superpone al predio denominado “La Pastora” de un área de 29.00 hectáreas y perímetro de 3,285.00m.l., inscrito en la partida registral N.º 05001396, ubicado en el Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios; por ende, queda determinado el derecho de propiedad de los actores y demás copropietarios sobre el área de la fracción B del bien antes citado, asimismo, **DECLARO la NULIDAD Y/O CANCELACIÓN** de la inscripción registral efectuada en la partida N.º 05003403 [...] 3. **FUNDADA** la demanda respecto de la pretensión de REIVINDICACIÓN y LANZAMIENTO, conforme a los fundamentos de la presente sentencia; en consecuencia, 4. **ORDENA** que la demandada Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez dentro del plazo de cinco días desocupe y restituya la posesión de la fracción B, parcela 3 ubicada en la Av. Alameda – Antiguo Aeropuerto del Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, en relación al área de 35,805.84m² y perímetro de 961.20m.l., inscrito en la partida registral N.º 05003403, cuya titularidad ostentan los demandantes y demás copropietarios por pertenecer al predio denominado “La Pastora” de un área de 29.00 hectáreas y perímetro de 3,285.00m.l., inscrito en la partida registral N.º 05001396, ubicado en el Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, bajo apercibimiento disponerse el lanzamiento contra todos los que ocupen la parte del área del predio fracción, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. 5. **INFUNDADA** la demanda en relación a las pretensiones accesorias de Pago Solidario de Indemnización de Daños y Perjuicios, y Pago Solidario de Frutos Civiles, en atención a los fundamentados en la presente resolución.; y lo demás que contiene”.

SEGUNDO. - En consecuencia, infundada la apelación efectuada por **LA PARTE DEMANDADA BRIGIDA MARCELA MEDINA DIAZ PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ALIPIO PONCE VÁSQUEZ y SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - SBN**, a través de su procurador.

TERCERO. - **DISPUSIERON**, que estos autos sean devueltos al Juzgado de origen en su oportunidad. **NOTIFÍQUESE.**

Los argumentos de la sentencia de vista señalan lo siguiente:

- a) En casos de duplicidad de partidas, la titularidad corresponde a quien ostenta título válido y eficaz. En el caso de autos, al analizar los títulos primigenios de las partidas para ver cuál de ellos es válido y eficaz

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

(solo uno puede serlo), se advierte que están en conflicto el derecho de propiedad del demandante, debidamente inscrito en la Partida Registral N.º 05001396 del Registro Regional Región Inka, y el del demandado (el Estado), también con derechos inscrito en la Partida Registral N.º 05003403, del mismo Registro.

- b)** Del examen de lo actuado, se tiene la siguiente secuencia de adquisiciones debidamente inscritas en Registros Públicos, correspondiente a la parte demandante, que es propietaria del fundo rústico La Pastora, ubicado en el caserío La Pastora km 5 de la carretera Puerto Maldonado - Quincemil, ambas márgenes, comprensión del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, debidamente inscrita en la Partida Registral N.º 05001396, que adquirió con fecha veintisiete de mayo de dos mil nueve:
- c)** Es propietaria del fundo rústico La Pastora la sucesión intestada del fallecido Antonio Troncoso Mendoza —presentada el primero de octubre de dos mil nueve—, quien, junto con su esposa, a su vez adquirió dicho predio mediante compraventa en mérito a la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura - Proyecto Especial de Tierras y Catastro Rural, mediante Resolución Directoral N.º 016-96-MA-DSRA-MDRL, por haber acreditado cumplir con las condiciones de los artículos 17 y 41 del Decreto Legislativo N.º 653 (cuyo reglamento es el Decreto Supremo N.º 0048-91/AG), así como residir en el predio agrícola y/o lugar cercado; compraventa inscrita el dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis. Además, se acota que el terreno pasó a ser propiedad del Ministerio de Agricultura a mérito de la Resolución Directoral N.º 017-96-MA, del veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y seis, al haber sido adjudicado en forma gratuita a la ex Dirección General de Reforma

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, tierras de libre disponibilidad.

- d)** Por su parte, la parte demandada también es propietaria de la fracción 1-B según la Partida Registral N.º 05003403, en la que corre inscrita la fracción B, de un área de 461,915.00 m² y un perímetro de 6,348.20 m², a mérito de la Resolución Directoral N.º 031-96-VC-7308 expedida por la Dirección Sub Regional de Vivienda y Construcción - Cusco, inscrita el veinticuatro de setiembre de mil novecientos noventa y seis. El predio estatal inscrito en la Ficha 1309 y continuada en la Partida Registral N.º 05003403 del Registro de Predios de Madre de Dios, pertenecería a la denominada “Fracción B” del antiguo aeropuerto Padre J. Aldamiz.
- e)** En el caso de autos, tratándose de inscripciones que derivan de duplicidad de partidas registrales, diferentes orígenes, cadenas diferentes, no se puede aplicar la prioridad en la inscripción registral. Al respecto el colegiado no puede perder de vista que fue el propio Estado quién mediante el Ministerio de Agricultura, por compraventa, vendió el predio a quién en vida fue Antonio Troncoso Medina, casado con Ana Pérez Valera, en mérito a la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura - Proyecto Especial de Tierras y Catastro Rural, mediante Resolución Directoral N.º 016-96-MA-DSRA-MD-RL, por haber acreditado cumplir con las condiciones de los artículos 17 y 41 del Decreto Legislativo N.º 653 (reglamentado por Decreto Supremo N.º 0048-91/AG), así como residir en el predio agrícola y/o lugar cercado, compraventa inscrita el dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis, habiendo adquirido el terreno por hipoteca legal a favor del Ministerio de Agricultura por el monto de S/ 4,152.03 (cuatro mil ciento cincuenta y dos soles con tres céntimos). Este título tiene mayor fuerza frente a la Partida Registral N.º 05003403 en la que corre inscrita la Fracción B, de un área de

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

461,915.00 m² y un perímetro de 6,348.20 m², a mérito de la Resolución Directoral N.º N031-96-VC-7308, expedida por la Dirección Sub Regional de Vivienda y Construcción – Cusco, inscrita el veinticuatro de setiembre de mil novecientos noventa y seis.

- f) Nótese que el actor en su calidad de copropietario y como representante de la cónyuge supérstite, quien además ostenta la calidad de copropietaria, según se tiene de la Partida Registral N.º 05001396, han procedido a oponer su derecho de propiedad frente a terceros: el Estado y la Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez.
- g) Tomando en cuenta lo previsto en el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente. Por su parte, el artículo 660 del mismo cuerpo legal señala que, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. Por tanto, resulta claro que la judicatura observa que el mejor derecho de propiedad lo ostentan los actores del predio denominado La Pastora, de un área de 29 hectáreas y perímetro de 3,285.00 metros lineales ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, respecto a la fracción B, parcela 3 con relación a un área de 35,805.84 m² y perímetro de 961.20 metros lineales que, como lo han concluido los peritos judiciales, se encuentra superpuesta al predio La Pastora, lo que debe tenerse presente para amparar la demanda.

1.4. Del recurso de casación y el auto calificadorio

Mediante auto calificadorio del doce de septiembre de dos mil veintitrés (fojas trescientos setenta y uno a trescientos setenta y tres del cuaderno de

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

casación), la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte codemandada, superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), por las siguientes causales²:

- i) ***Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política: motivación de resoluciones judiciales y principio de congruencia procesal.*** Sostiene que, en cuanto a la prioridad registral, la partida que le pertenece a su representada es más antigua, debiendo tenerse presente los antecedentes registrales conforme a la documentación que obra en autos, sin embargo, dicha situación no ha sido valorada por el juzgador ni por la Sala Civil, limitándose a lo señalado por el demandante, sin explicar cuáles son las razones del porqué el antecedente nominal no ha sido tenido en cuenta al momento de expedir sentencia. Añade que, respecto a la posición del demandante, la ubicación y los linderos no han sido claros, lo que no ha sido valorado adecuadamente. Además, alega que los magistrados han optado por no incluir medios de prueba de oficio, limitando la posibilidad de tener un mayor acopio de pruebas que permita resolver la causa bajo una decisión fundada en derecho; y, en cuanto a la pericia efectuada, sostiene que al margen de las observaciones que pudieran hacer las partes, le corresponde al juzgado valorar la información proporcionada por los órganos de apoyo.
- ii) ***Infracción normativa de los artículos 2016 y 2017 del Código Civil.*** Refiere que, el demandante no cuenta con antecedente registral anterior a la Ficha 1226, sin embargo, su posición ha prevalecido con un criterio erróneo al señalar que el demandante inscribió primero su derecho, y prescindir de la confrontación de títulos respecto a la prioridad y tracto sucesivo, por el solo hecho de que ambos títulos se habrían originado por el Estado.
- iii) ***Infracción normativa del numeral 41.10 del artículo 41 del Decreto Legislativo N.º 1192.*** Señala que, no se advierte que la judicatura haya dado cumplimiento a la norma en mención, más aún si existe jurisprudencia casatoria, como la Casación N.º 2364-2016 Lima Norte, en la cual se ratifica el deber del órgano jurisdiccional de solicitar opinión técnica cuando se discutan procesos judiciales en los cuales se cuestione la titularidad de un predio estatal.

II. CONSIDERANDO

PRIMERO. Consideraciones previas sobre el recurso de casación

1.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las

² Se transcribe la reseña elaborada en su oportunidad por la referida Sala Suprema.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. Por tanto, no basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo respecto a lo decidido.

1.2. La labor casatoria es una función de cognición especial sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, labor en la que los jueces realizan el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”³, y revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo con la normatividad jurídica. En ese sentido, corresponde a los jueces de casación verificar y cuestionar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

1.3. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, se debe precisar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso. Es más bien un recurso singular que permite acceder a una corte de casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

³ HITTERS, Juan Carlos (2002). *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

1.4. Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso⁴, que debe sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

1.5. Sobre la función de la Corte Suprema

En atención a su valor funcional, los órganos jurisdiccionales pueden ser órganos de grado y órganos de cierre. Los primeros extraen el significado de las disposiciones normativas relevantes para el objeto del proceso a su cargo, acreditando la ocurrencia (o no) de los hechos invocados por las partes como sustento de sus pretensiones y defensas. Los órganos de cierre, en cambio, tienen un valor funcional: cuidar la norma (nomofilaxis) y concretar un valor instrumental: uniformar la jurisprudencia.

Por eso estos órganos, aun cuando como función resuelven conflictos de intereses intersubjetivos con relevancia jurídica (finalidad privada), deben, además, privilegiar la tarea de interpretar las normas, es decir, construir referentes normativos ciertos para los demás jueces y, en general, para la comunidad. En esto consiste su valor instrumental, que es exclusivo, efectivo y eficiente.

⁴ MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

Análisis de la causal de naturaleza procesal

SEGUNDO. Infracción normativa del numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

2.1. El derecho a la **motivación de las resoluciones judiciales**, previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Fundamental⁵, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por los artículos 122 (inciso 3) y 197 del Código Procesal Civil⁶, y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial⁷. Además, la exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las

⁵ **Constitución Política del Perú**

Artículo 139. Principios de la Administración de Justicia

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

[...]

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

⁶ **Código Procesal Civil**

Artículo 122. Las resoluciones contienen:

[...]

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

Artículo 197. Valoración de la prueba

Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión

⁷ **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**

Artículo 12. Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional⁸.

2.2. Asimismo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones el principio de congruencia, legislado en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo VII del título preliminar del mismo cuerpo normativo, el cual exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud de lo cual los jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como —de ser el caso— en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso y menos fijada como punto controvertido, o, a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En el sentido descrito, se tiene que la observancia del principio de congruencia “exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”.

⁸ El Tribunal Constitucional, en la sentencia del Expediente N.º 1480-2006-AA/TC, publicada el dos de octubre de dos mil siete en el diario oficial El Peruano, ha puntualizado que:

[...] el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, [...] deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo y decididas por los jueces ordinarios.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

2.3. Entonces, el derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Resulta, por tanto, un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas, pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas⁹.

2.4. En atención al marco glosado, tenemos que para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho constitucional al debido proceso en su elemento esencial de motivación, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que le sirvieron de sustento, por lo que cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación, precisando que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

⁹ Resolución del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 00356-2022-PHC/TC, publicada en el diario oficial *El Peruano* el quince de junio de dos mil veintitrés.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

2.5. Sobre el proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende el Tribunal Constitucional¹⁰ que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos:

a) Falta de motivación propiamente dicha: Cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente:** Cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente:** Cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir, el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respalda en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales este debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y **d) Motivación defectuosa en sentido estricto:** Cuando se vulnera las leyes del hacer/pensar, tales como la de no contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo), la de identidad (correspondencia de las conclusiones a las pruebas), y la del tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción), entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

2.6. Con los alcances legales y jurisprudenciales efectuados, corresponde analizar si, la Sala Superior cumplió o no con expresar las razones de hecho y de derecho por las cuales revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda y, reformándola, declararon infundada la demanda, por lo que cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación, precisando

¹⁰ Resolución del referido tribunal recaída en el Expediente N.º 0728-2008-PHC/TC, publicada el ocho de noviembre de dos mil ocho en el diario oficial *El Peruano*.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

2.7. Al respecto, del análisis de la sentencia de vista, en torno a la legalidad de la resolución impugnada, se advierte que, esta reúne a cabalidad los requisitos previstos en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política., en tanto el colegiado superior para su expedición ha analizado los hechos y agravios propuestos por las partes, a través de los recurso de apelación presentado por la parte demandada, en relación con los medios probatorios aportados; observado de manera rigurosa las normas, principios, garantías y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, procediendo a emitir una resolución debidamente motivada, conforme se verifica del desarrollo del numeral cuatro de la sentencia recurrida, donde explica de modo lógico y además coherente las razones que dan sustento a la decisión, expresando de manera lógica y acorde al ordenamiento jurídico que regula la figura del interdicto de recobrar, al establecer que el demandante no ha cumplido con acreditar su posesión anterior al alegado despojo del veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, asimismo, respecto a los argumentos expuestos por ambas partes sobre mejor derecho de posesión o propiedad se deja a salvo el derecho para que se accione en la vía y proceso correspondiente.

2.8. Por lo mencionado, así como del contenido de la sentencia de vista, se advierte que la Sala Superior en el décimo considerando ha señalado lo siguiente:

DÉCIMO. - En casos de **duplicidad de partidas**, la titularidad corresponde a quien ostenta **título válido y eficaz**. En el caso de autos al analizar los **títulos primigenios** de las partidas para ver cuál de ellos es válido y eficaz (solo uno puede serlo), En este caso se advierte que están en conflicto tanto el derecho de propiedad

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

*del **demandante**, debidamente inscrito en la **partida registral número 05001396** del registro regional región Inka, como el del **demandado** (El Estado), también con derechos inscrito en la **partida número 05003403**, del mismo registro de propiedad. [Énfasis agregado]*

En el presente caso, como lo establece el colegiado superior, existe duplicidad de partidas, situación que no está prevista por los artículos 2016 y 2022 del Código Civil. Por lo tanto, contrario a lo señalado por la parte casacionista, no basta la simple presentación de un antecedente registral con una antigüedad mayor, toda vez que, tratándose de inscripciones que derivan de duplicidad de partidas registrales que cuentan con diferentes orígenes, cadenas diferentes, no se puede aplicar la prioridad en la inscripción registral.

2.9. Asimismo, el colegiado superior, en el décimo primer considerando de la sentencia recurrida procede a analizar los documentos presentados por ambas partes, siendo estos el sustento del desarrollado de la fundamentación de la sentencia. Así también, procedió a dar respuesta a los agravios presentados en los recursos de apelación referidos a la motivación de resoluciones judiciales, conforme al segundo considerando de la sentencia de vista. Es así que la Sala Superior ha resuelto el presente caso con base en la normatividad correspondiente al mejor derecho de propiedad y con respaldo de la documentación presentada, por lo que no se ha demostrado que la sentencia recurrida incurra en la infracción normativa concerniente a la motivación de las resoluciones judiciales.

2.10. En esa perspectiva, la sentencia recurrida ha explicado y justificado las premisas factuales y jurídicas elegidas por el colegiado superior, cumpliendo así con la exigencia de logicidad en la justificación interna de la resolución examinada. Asimismo, el texto de la sentencia de vista no revela considerandos contradictorios; tampoco contiene una

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

motivación inadecuada e insuficiente. Las conclusiones a las que arribó la Sala Superior contienen premisas verdaderas, con base en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios actuados en autos, dentro del marco de actuación probatoria que delinea el artículo 197 del Código Procesal Civil.

2.11. Asimismo, la parte recurrente, respecto a esta causal, sostiene que la Sala Superior no incluyó medios de prueba de oficio. Esta alegación no se sustenta en un deber de las instancias judiciales sino en una facultad establecida por el artículo 194 del Código Procesal Civil¹¹.

2.12. En esa línea de razonamientos, la infracción normativa procesal deviene **infundada**.

Análisis de las causales de naturaleza material

TERCERO. Las infracciones normativas son las siguientes:

— Infracción normativa de los artículos 2016 y 2017 del Código Civil

¹¹ **Código Procesal Civil**

Artículo 194.- Pruebas de oficio

Excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso.

Con esta actuación probatoria el Juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba.

La resolución que ordena las pruebas de oficio debe estar debidamente motivada, bajo sanción de nulidad, siendo esta resolución inimpugnable, siempre que se ajuste a los límites establecidos en este artículo.

En ninguna instancia o grado se declarará la nulidad de la sentencia por no haberse ordenado la actuación de las pruebas de oficio.

El Juez puede ordenar de manera excepcional la comparecencia de un menor de edad con discernimiento a la audiencia de pruebas o a una especial.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

— Infracción normativa del numeral 41.10 del artículo 41 del
Decreto Legislativo N.º 1192

3.1. Con relación a las infracciones de naturaleza material, relacionadas a la inaplicación de artículos regulados por el Código Civil, es necesario que se mencione el contenido de los mismos, que es el siguiente:

Código Civil

Artículo 2016.- Principio de prioridad

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Artículo 2017.- Principio de impenetrabilidad

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Decreto Legislativo N.º 1192 - “Decreto legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura”

El texto original (vigente al momento de los hechos) establecía que:

41.10 En los procesos judiciales en donde existan conflictos que involucren bienes de propiedad estatal o actos de disposición que recaigan sobre estos, es obligación de la autoridad jurisdiccional respectiva, solicitar la opinión de la SBN de manera previa a la emisión de la sentencia o medida cautelar respectiva.

Mediante el informe de la SBN se brinda información registral actualizada sobre el estado de los predios materia de litigio y el uso de éstos, así como cualquier información técnica adicional relevante para la resolución de la disputa.

Todo acto o medida administrativa o judicial relativa a bienes estatales no debe afectar la prestación de servicios públicos o el ejercicio de funciones públicas.

Esta disposición es aplicable incluso a los procesos judiciales en trámite, siempre que la naturaleza del proceso y su etapa procesal lo permita. Asimismo, las medidas cautelares emitidas que recaigan o afecten bienes estatales, por su naturaleza variable, deberán adecuarse a la presente disposición

3.2. La parte recurrente sostiene que el colegiado superior prescinde de la confrontación de títulos, respecto a la prioridad y tracto sucesivo, por el solo hecho de que ambos títulos se habrían originado por el Estado. Además, alega que la Sala Superior no sigue el criterio

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

establecido en la Casación N.º 2364-2016 Lima Norte, en la cual se ratifica el deber del órgano jurisdiccional de solicitar opinión técnica (emitida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) cuando se discutan procesos judiciales en los cuales se cuestione la titularidad de un predio estatal.

3.3. En efecto, la norma denunciada establece que, en cualquier etapa del proceso que se encuentre en trámite, debe solicitarse la opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN. Las instancias de mérito omitieron hacerlo, pero esta Sala Suprema advierte que la razón central de esta omisión radica principalmente en el hecho de que la mencionada entidad encargada de desarrollar el informe es la misma que es codemandada en el caso de autos. Más aún, se observa que, pese a ser parte del presente proceso, no ha advertido este punto en las instancias judiciales previas. Por ello, es coherente señalar que la omisión de este informe no le ha generado perjuicio, con relación a la documentación aportada como parte demandada.

3.4. Siendo esto así, la recurrente Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, al no haber advertido esta supuesta omisión en las etapas judiciales previas y al ser parte procesal codemandada, así como entidad encargada de elaborar el mencionado informe, debió precisar esta omisión en las instancias judiciales previas. Hacerlo en instancia casatoria denota una conducta procesal dilatoria, contraria al deber que tienen las partes previsto en el artículo 8 de la Ley Orgánica del Poder Judicial¹², pues pretende que esta Sala Suprema solicite un

¹² **Ley Orgánica del Poder Judicial**

Artículo 8. - Todos los que intervienen en un proceso judicial tienen el deber de comportarse con lealtad, probidad, veracidad y buena fe. Los Magistrados deben

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

informe en que no existiría imparcialidad, al ser esta parte recurrente la encargada de emitir el mencionado informe. Esta situación no ha sido prevista por la Casación N.º 2364-2016 Lima Norte ni por el Decreto Legislativo N.º 1192.

3.5. Al respecto, se advierte además que la entidad recurrente desarrolla la argumentación de esta causal en forma genérica y refiere que la Sala Superior habría infringido la norma referida al numeral 41.10 del artículo 41 del Decreto Legislativo N.º 1192. Al respecto, en primer término, es necesario puntualizar que, en un proceso de mejor derecho de propiedad que presenta duplicidad de partidas, lo que se analiza no es únicamente la antigüedad de las partidas, más aún si de la revisión del tracto sucesivo se advierte que ambas provienen del Estado. Es decir, en el presente caso no cabe solo analizar el contenido de Registros Públicos mediante un informe emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como la norma supuestamente prevé, sino su relación con los demás derechos de propiedad contenidos en el Código Civil, en concordancia con los hechos expuestos por las partes y los medios probatorios adjuntos en la etapa correspondiente.

3.6. Ahora bien, conforme ha determinado la Sala Superior, la propiedad de la parte codemandada no ha quedado demostrada, pese a los argumentos alegados, toda vez que se hace referencia al análisis de las partidas registrales de fechas distintas, teniendo en cuenta la Partida Registral N.º 05001396 del Registro Regional Región Inka, de la parte demandante, y en contrario la Partida Registral N.º 05003403, del mismo registro de propiedad por parte del demandado (el Estado).

sancionar toda contravención a estos deberes procesales, así como la mala fe y temeridad procesal.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

Si bien ambos son documentos presuntamente válidos, al estar ambos inscritos, resulta contradictorio señalar que únicamente con base en estos documentos se deba reconocer la propiedad desde la determinación del más antiguo, cuando ambos han sido emitidos de manera primigenia por el Estado.

3.7. Además de lo indicado en los puntos anteriores, lo señalado por la parte recurrente sobre la supuesta infracción normativa de los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, debe tenerse presente que, pese a que en cierto modo el mejor derecho de propiedad se resuelve por la aplicación de estas normas, lo cierto es que están orientadas a la inscripción posterior en la misma partida, mas no prevén la duplicidad, como así lo enmarca el considerando octavo de la sentencia recurrida, que menciona lo siguiente:

OCTAVO. - *El artículo 2016 del Código Civil preceptúa: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. Esta norma constituye uno de los principios de gran importancia para el registro, pues **determina que el título que se ingresa en el primer orden al registro obtiene la protección con preferencia a los que pueden ingresar después.***

*El titular de derecho con rango preferente goza de absoluta ventaja en caso de surgir controversia de derechos reales coexisten [sic; debe decir: coexistentes] en el ámbito registral. Luis García García señala que: “el principio prior tempore, potior iure o principio de prioridad preferencia determina que el título que ingresa en primer orden al registro obtiene la protección registral con preferencia a los que pueden ingresar después. **Esto implica, necesariamente que los títulos que posteriormente ingresen al registro conteniendo derechos compatibles al inscrito previamente, no podrán perjudicarlo de ningún modo**”.*

[Énfasis agregado]

3.8. En ese sentido, se debe tener presente que, pese a que en cierto modo el mejor derecho de propiedad es resuelto por la aplicación conjunta de los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, el criterio del colegiado superior ante la duplicidad registral ha determinado que, al haberse establecido que la Partida Registral N.º 05001396 y la Partida

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

Registral N.º 05003403 tienen como origen el Estado, no solo basta la aplicación de las normas mencionadas para resolver el caso de autos, conforme lo ha establecido en el noveno considerando de la sentencia recurrida, que señala lo siguiente:

NOVENO. - Sin embargo; debemos tener mucho cuidado con su aplicación, pues según los eventos a considerar para definir la antigüedad, el precepto legal en comento; podría resultar de lo más injusto.

"[...] El privilegio basado en el tiempo debe contar con fundamento propio en la categoría del hecho generador de la prioridad. Es decir, si el sistema legal beneficiará al primero que se graduó debe contar con una justificación basada en que la graduación de una persona es un evento justo y valioso que debe incentivarse, pero no por el mero hecho de que unos de los enfrentados lograron algo antes que el otro.

En tal sentido, la prioridad registral debe dar cuenta de un hecho justo y valioso para justificar el privilegio que obtiene quien primero inscribe. No sería legítimo un beneficio que solo se sustentara en la mera y vacía anticipación temporal.

Teniendo en cuenta que en el Perú la inscripción no es constitutiva de los derechos sobre bienes, salvo el caso de la hipoteca (art. 1099 inc. 3 del Código Civil), la única razón posible que explica el premio de la prioridad que otorga la inscripción tiene que ver con que todos pueden acceder al Registro de la Propiedad e inscribir sus derechos, y hacerlo es un acto de formalización y publicidad deseable" [el colegiado superior cita a Mejorada Chauca; ver nota 13 de esta ejecutoria suprema].

Es obvio que, en estas circunstancias al caso que nos ocupa no puede aplicarse la prioridad registral, por cuanto se trata de inscripciones efectuadas en diferentes partidas; cuya cadena registral se encuentra rota y con algunos vacíos en el tiempo.

El principio de prioridad registral, solo opera al interior de cada partida, respecto de los actos que se inscriben en ella, pero no para los actos inscritos en otras partidas del mismo bien.

El artículo 2016 del Código Civil no define al titular preferente en un caso de duplicidad de partidas. Además, el propio texto del artículo 2016 indica que la prioridad en el tiempo de la inscripción genera "[...] preferencia de los derechos que otorga el registro". Es decir, ni siquiera en su aplicación más pura la prioridad otorga preferencia respecto a cualquier derecho, sino solo sobre aquellos que otorga el Registro. Como la propiedad no es un derecho que otorgue el registro, la prioridad no define en sustancia quién es el propietario, ni siquiera cuando existe una sola partida.

El artículo 2022 del Código Civil tampoco es aplicable a la duplicidad de partidas. Por las mismas razones que señalé antes para el principio de prioridad, esta norma solo puede referirse a la oponibilidad de los derechos reales inscritos en una misma partida.

¿Como se determina en caso de duplicidad de partidas al verdadero y excluyente titular del derecho? Ciertamente no por la prioridad de la inscripción. De ahí que se optó por no admitir nuevas pruebas de oficio, por no considerar que las mismas fueran relevantes para la solución del presente caso. Siendo que además después de once años fueron presentadas por las partes procesales dentro de la secuela del proceso.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

Es importante precisar qué; el Reglamento General de los Registros Públicos señala que en caso de duplicidad de partidas se inicia un procedimiento tendiente al cierre, pero basta que alguien se oponga para que la duplicidad subsista con obligatoria anotación de la circunstancia en cada partida. Si no hay oposición se cierra la partida más reciente, pero ello no elimina del Registro el rastro y efectos de la partida menos antigua mientras existió. Es más, cualquiera que inscriba algún acto en la partida más antigua, aun después del cierre de la(s) otras, no puede ignorar el hecho de la duplicidad.

No se puede apartar a alguien de algo que no está identificado. Al respecto a fojas 18, repetida a fojas 519 y siguientes obras la partida registral N.º 05003403 en la que corre inscrita la fracción B, de un área de 461,915.00m² y un perímetro de 6,348.20m², que conforme lo han precisado los peritos judiciales en los informes periciales de fojas 543 y siguientes, y 560 y siguientes, existe superposición tanto física y gráficamente respecto de la parcela 3, fracción B en perjuicio del señor Alfredo Troncoso Pérez, cuyo acuerdo de ambos peritos coincide en un área superpuesta de 35,805.84m², observaciones que las partes procesales pudieron hacer valer en la oportunidad procesal correspondiente.

Según acta de audiencia complementaria de hojas 648, así como la emplazada a través de la Dirección de Vivienda y Construcción aparecen como titulares dominiales de la citada fracción del bien, esto es, que la fracción B de la parcela 3 inscrita en la partida registral N.º 05003403 en un área de 35,805.84 m² y perímetro de 961.20 m.l. se encuentra superpuesta dentro del predio del actor denominado “La Pastora” e inscrito en la partida registral N.º 05001396.

3.9. La sentencia recurrida sustenta su razonamiento bajo los alcances del mejor derecho de propiedad. Adicionalmente, remarca que en el caso de la parte demandante es el propio Estado quien, mediante el Ministerio de Agricultura, por compraventa, vendió el predio a quien en vida fue Antonio Troncoso Medina, casado con Ana Pérez Valera, en mérito a la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura - Proyecto Especial de Tierras y Catastro Rural, mediante Resolución Directoral N.º 016-96-MA-DSRA-MD-RL.

3.10. En ese orden e ideas, contrariamente a lo alegado por la parte codemandada, el actor en su calidad de copropietario y como representante de la cónyuge supérstite, quien además ostenta la calidad de copropietaria, según se tiene de la Partida Registral N.º 05001396, han ejercido la defensa de su propiedad y posesión frente a la Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez, respecto a la

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

parte del área de la fracción B, parcela 3 que se encuentra dentro del predio La Pastora.

3.11. Asimismo, el actor Alfredo Troncoso Pérez ha ejercido defensa de su derecho de propiedad contra el Estado y la Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez. Esta oponibilidad frente a terceros se encuentra plenamente corroborada en los documentos adjuntos a la demanda, que fueron evaluados en su oportunidad por las instancias de mérito, lo que respalda la declaratoria del mejor derecho de propiedad en favor de la parte demandante, que son copropietarios del predio La Pastora, respecto a la parte del área de la fracción B, parcela 3.

3.12. En ese contexto, para resolver el mejor derecho de propiedad en el caso de duplicidades de partidas, deben aplicarse los criterios civiles y no registrales, en la medida que el derecho de propiedad no está sujeto al criterio cronológico de la inscripción registral, toda vez que en el caso de autos ambas partes cuentan con una partida registral correctamente inscrita.

3.13. Para Martín Mejorada Chauca¹³, el mejor derecho de propiedad se resuelve determinando quién tiene un título válido y eficaz; precisa que puede darse el caso de que ambos pretendientes tengan un título válido, pero ambos no podrán tener la eficacia¹⁴ de este. Por ello, determina que la eficacia tiene dos “soportes”:

[...] i) que el bien esté en manos del originalmente asignado por un título válido, esto es, el primer propietario reconocido por el sistema legal, o de alguien que haya derivado su derecho de aquél (regla); y, ii) que el bien esté

¹³ MEJORADA CHAUCA, Martín (2010). “Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién el verdadero titular del bien?”. *Ius et Veritas*, N.º 40; p. 68.

¹⁴ Mejorada define a la eficacia, para este efecto, como “la virtud de la fuente de producir el efecto deseado por los sujetos, por ejemplo, en una compraventa de propiedad el efecto deseado es transferir efectivamente la propiedad”.

Loc. cit.

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

en manos de quien ha sido asignado de modo imperativo (sin la participación del primer titular o sus sucesores), por mandato de la ley, la sentencia o el acto administrativo firme, este es el caso, por ejemplo, del adquirente por expropiación, usucapión o fe pública registral (excepción).

De estos “soportes”, se puede establecer que todo está relacionado a determinar en manos de quién está el predio, es decir, quién ostenta la posesión, para luego sumarlo o adherirlo a su título válido, con lo cual se logra determinar quién ostenta el título válido y eficaz. Asimismo, indica que primero se deben analizar todos los títulos, hasta el primigenio, para ver cuál de ellos es válido y eficaz, y luego examinar excepciones, expropiación, usucapión, entre otros.

3.14. La posición del jurista, descrita en el punto anterior, así como el análisis empleado por el colegiado superior en el presente caso, frente a la duplicidad de partidas, concuerdan en que por sí solo el análisis cronológico de las partidas no es suficiente, pues se debe optar por analizar quién de los propietarios válidamente inscritos ha ejercido su derecho de propiedad mediante la figura jurídica de la posesión.

3.15. Al respecto, la parte demandante obtiene su derecho de propiedad por parte del Estado, quien, mediante el Ministerio de Agricultura, por compraventa, vendió el predio a quien en vida fue Antonio Troncoso Medina casado con Ana Pérez Valera en mérito a la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura - Proyecto Especial de Tierras y Catastro Rural, mediante Resolución Directoral N.º 016-96-MA-DSRA-MD-RL.

3.16. Siendo esto así; no habiéndose verificado que el supuesto incumplimiento respecto a que el requerimiento del Informe de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) afecte el

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

derecho a defensa de la entidad codemandada, que es la encargada de la emisión del mencionado informe; y, además, no advirtiéndose que la sentencia recurrida vulnere lo previsto por los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, pues lo dispuesto en las mencionadas normas ha sido aplicado por el colegiado superior con base en los hechos y medios de prueba aportados por ambas partes en el presente caso; las causales de naturaleza material devienen **infundadas**.

3.17. En consecuencia, se concluye que, contrariamente a los argumentos contenidos en el recurso extraordinario de casación presentado por la parte codemandada, la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios no vulnera ni el derecho a motivación de las resoluciones judiciales ni el contenido normativo previsto en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil y en el numeral 41.10 del artículo 41 del Decreto Legislativo N.º 1192. Por lo tanto, corresponde que el recurso de casación sea declarado **infundado**.

III. DECISIÓN

Por estas consideraciones, **DECLARARON INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**, del veintitrés de marzo de dos mil veintiuno (fojas ochenta y nueve a ciento tres del tomo X). En consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento setenta, del ocho de febrero de dos mil veintiuno (fojas doscientos uno a doscientos diecinueve del tomo IX), emitida por la Sala Civil de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios. Por último, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley, en los

Corte Suprema de Justicia de la República
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 21329-2022
MADRE DE DIOS

seguidos por Alfredo Troncoso Pérez por derecho propio y como apoderado de Ana Pérez Valera de Troncoso, contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y la Asociación de Vivienda Alipio Ponce Vásquez, sobre mejor derecho de propiedad. Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pereira Alagón.

SS.

YAYA ZUMAETA

PROAÑO CUEVA

PEREIRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

GUTIÉRREZ REMÓN

EACB/map