EXPEDIENTE: 1-2026-0-JR-CI
MATERIA **:** Mejor Derecho de Propiedad, Restitución y Frutos
DEMANDANTE **:** Segundo Catena Parra
DEMANDADA **:** BioMetric Cúbico S.A.C.

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ
Lima, veintidós de
Septiembre del dos mil veintiséis.-

VISTOS; los actuados y siendo el estado del proceso;

RESULTA DE AUTOS:

1. DEMANDA. Admitida por Resolución N° 1.

1.1. Pretensiones:

a) Se declare el **Mejor Derecho de Propiedad** de don Segundo Catena Parra sobre el predio rústico *"La Escondida"*, con una cabida real de **88,000 hectáreas** delimitada por sus accidentes naturales históricos, y se ordene la restitución de su posesión.

b) Se ordene la **cancelación total del asiento registral** de compraventa e inmatriculación del predio *"Bosque Matacaballos"* a favor de la demandada BioMetric Cúbico S.A.C., por existir duplicidad y superposición total de partidas.

c) Se ordene a la demandada la **restitución del valor total de los frutos naturales** generados por el bosque, consistentes en los Créditos de Carbono (VCUs/CER) comercializados en los mercados internacionales entre los años 2021 al 2025, calculados sobre ingresos brutos de cuatro millones de dólares (US$ 4’000,000.00) anuales, previa deducción de costos de ley, por ser poseedora de mala fe.

1.2. Fundamentos de la demanda:

a) Afirma que su derecho dominical se sustenta en una cadena ininterrumpida de transferencias que se remonta a la adjudicación de 1875 e inmatriculada a favor de su bisabuela Carolina Zapata vda. de Catena el 13 de julio de 1908 en el Registro de Predios de Amazonas (Tomo 201P, Fojas 233A, Asiento 1).

b) Señala que la inmatriculación describió con precisión los linderos perimétricos naturales mediante "leguas camineras" (por el norte con Pongo de Vidrio y río Verde; por el este montes de Morto y pampas de Los Toros; por el sur Grutas de las Sirenas). Si bien la partida consignó un área formal de 150 hectáreas, se trató de una evidente deficiencia de la técnica registral arcaica, debiendo prevalecer los linderos naturales por haberse adquirido el bien como un cuerpo cierto (*ad corpus*).

c) Refiere que en 1979 su señor padre, Fabriciano Catena Parra, regularizó técnicamente la realidad física del predio obteniendo un plano oficial visado por la Oficina de Catastro Rural del Ministerio de Agricultura (MINAGRI), el cual arrojó una extensión real de 88,000 hectáreas con fecha cierta.

d) Aduce que su título es temporalmente prioritario (1908) frente a la inmatriculación a favor del Estado (2002), que luego transfirió a BioMetric Cúbico S.A.C. (2015), debiendo cancelarse la partida registral de esta última.

e) Respecto a los frutos, postula que el secuestro y fijación de dióxido de carbono (CO_2) en la biomasa arbórea y el suelo es un provecho biológico y renovable que pertenece al dueño por accesión natural (arts. 890 y 928 del Código Civil). Agrega que la empresa es poseedora de mala fe porque no podía ignorar la publicidad material de una partida inscrita desde 1908 (art. 2012 del Código Civil), limitándose BioMetric únicamente a medir y certificar lo que la naturaleza produce.

2. CONTESTACIÓN. Admitida por Resolución N° 2.

2.1. Fundamentos de la contestación:

a) Reconoce la existencia de la partida de 1908, pero sostiene que el derecho de la familia Catena siempre estuvo estrictamente delimitado a un área cierta de 150 hectáreas, la cual fue reiterada y convalidada voluntariamente en todos los actos jurídicos posteriores de la propia familia: en el testamento de 1928, en la compraventa de cuotas de 1945 y en la sucesión intestada de 1977.

b) Sostiene que las medidas itinerarias en "leguas camineras" son jurídicamente indeterminables y carecen de precisión cartográfica, por lo que el único dato físico y numérico cierto son las 150 hectáreas. El resto del territorio correspondía a posesión

ancestral de la Comunidad Nativa de Ollape, válidamente transferida al Estado en 1984 e inmatriculada en 2002 con base gráfica oficial georreferenciada.

c) Alega que adquirió el predio *Bosque Matacaballos* (110,000 hectáreas) de buena fe y a título oneroso mediante subasta pública al Estado en 2015, amparada por la fe pública registral (art. 2014 del Código Civil), ejerciendo la posesión pública, pacífica y efectiva desde enero de 2016.

d) Niega que los Créditos de Carbono (VCUs) sean frutos naturales, pues no brotan espontáneamente del árbol, sino que son activos financieros intangibles derivados de una multimillonaria inversión corporativa en monitoreo satelital continuo, auditorías y certificaciones internacionales bajo el mecanismo REDD+.

e) Rechaza la imputación de mala fe posesoria, afirmando que no se le puede exigir a una empresa conocer planos privados guardados en un escritorio durante décadas sin inscripción alguna.

3. TRÁMITE DEL PROCESO:

Mediante resolución dictada en la Audiencia Preliminar, se declararon infundadas las excepciones de Falta de Agotamiento de la Vía Administrativa y Prescripción Extintiva deducidas por la demandada, declarándose saneado el proceso. Seguidamente, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios, llevándose a cabo la Audiencia de Juzgamiento, habiendo quedado la causa expedita para emitir sentencia; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: MARCO LEGAL.-

De conformidad con el artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien dentro de los límites de la ley. Asimismo, en caso de duplicidad de partidas y concurrencia de derechos sobre inmuebles, el artículo 2022 del mismo cuerpo normativo impone que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS FRUTOS.-

El artículo 890 del Código Civil define que son frutos naturales los que el bien produce de modo renovable y espontáneo, sin que haya intervención sustantiva humana; mientras que el artículo 906 prescribe que el poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos, debiendo restituirlos únicamente el poseedor de mala fe al tenor del artículo 910 del citado código.

TERCERO: CONTEXTO Y HECHOS NO CONTROVERTIDOS.-

No existe controversia en que don Segundo Catena Parra es el único heredero del causante Fabriciano Catena Parra y titular de la partida inmatriculada en 1908 respecto al predio rústico *"La Escondida"*. Tampoco existe controversia en que la empresa BioMetric Cúbico S.A.C. adquirió en subasta pública del Estado en el año 2015 el predio colindante de mayor extensión *"Bosque Matacaballos"* de 110,000 hectáreas, tomando posesión en el año 2016. Asimismo, constituye un hecho admitido que el predio *"La Escondida"* se encuentra superpuesto de forma total (en un 100%) dentro de las 110,000 hectáreas del predio *"Bosque Matacaballos"*.

CUARTO: POSICIONES Y PRETENSIÓN.-

El demandante Segundo Catena Parra sostiene que su derecho dominical debe prevalecer por tener una partida inmatriculada en 1908 (más antigua que la del Estado de 2002 y de la demandada de 2015), debiendo reconocérsele una extensión física de 88,000 hectáreas con base en los linderos naturales del título original y el plano visado de 1979. Asimismo, exige la entrega del íntegro de los créditos de carbono por provenir de la fotosíntesis de los árboles. Por su parte, BioMetric Cúbico S.A.C. afirma que su título está blindado por la fe pública registral (art. 2014 CC) y la posesión efectiva desde 2016; que la propiedad de Catena jamás pudo exceder de las 150 hectáreas inscritas de manera explícita en el registro; y que los bonos de carbono no son frutos del árbol sino instrumentos financieros certificados por la empresa.

QUINTO: PUNTOS CONTROVERTIDOS.- (Fijados en la Audiencia Preliminar):

Determinar:

1. Si corresponde declarar el Mejor Derecho de Propiedad a favor del demandante Segundo Catena Parra sobre el predio *"La Escondida"*, y cuál es la extensión superficial que le corresponde (150 hectáreas u 88,000 hectáreas).

2. Si corresponde ordenar la restitución de la posesión del bien y la cancelación del asiento registral inscrito a favor de la demandada BioMetric Cúbico S.A.C.
3. Si los Créditos de Carbono (VCUs) generados y comercializados por la demandada constituyen frutos naturales atribuibles al propietario del predio, y si la demandada tiene la obligación de restituir su valor dinerario como poseedora de mala fe.

SEXTO: ANÁLISIS PROBATORIO SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD.-

Revisado el Asiento 1, Foja 233A, Tomo 201P del Registro de Predios de Amazonas, se comprueba que el predio *"La Escondida"* fue inmatriculado el 13 de julio de 1908 con base en la escritura de adjudicación de 1875. En contraste, la inmatriculación del Estado peruano sobre el *Bosque Matacaballos* data recién del año 2002, habiendo transferido a la empresa demandada en el año 2015.

Aplicando el principio de prioridad de rango y oponibilidad registral regulado en el artículo 2022 del Código Civil, el título del demandante es manifiestamente anterior y prioritario en el tiempo registral frente a los títulos del Estado y de la empresa compradora. La demandada no puede cobijarse eficazmente en la fe pública del artículo 2014 del Código Civil, toda vez que la partida de 1908 ya existía y gozaba de publicidad formal y oponibilidad material en el mismo registro territorial.

SÉTIMO: RESPECTO A LA EXTENSIÓN Y CABIDA DEL PREDIO.-

Ahora bien, sobre si dicha titularidad debe ampararse por las 88,000 hectáreas reclamadas o por las 150 hectáreas inscritas, debe valorarse rigurosamente la propia conducta de los causantes del demandante en sus títulos de dominio:

a) En el testamento del 31 de agosto de 1928, la propia titular originaria Carolina Zapata instituye herederos otorgando el predio *"con las 150 hectáreas que figuren inscritas"*.

b) En la compraventa de cuotas del 4 de octubre de 1945, Luca Catena enajena a favor de Valerio Catena conviniendo expresamente que *"el objeto de esta venta es el íntegro de las 150 hectáreas inscritas... declarando que la extensión física se rige por lo consignado en el asiento registral"*.

c) En la sucesión intestada del 26 de diciembre de 1977, don Fabriciano Catena Parra adquiere y registra *"el denominado predio La Escondida de 150 hectáreas inscritas"*.

OCTAVO: VALORACIÓN DEL PLANO DE 1979.-

El demandante pretende justificar un salto dimensional a 88,000 hectáreas mediante un plano a tinta visado el 20 de julio de 1979 por un funcionario de Catastro Rural (Javier Linderos Aguirre). Sin embargo, tal como se encuentra acreditado en autos, dicho plano jamás dio mérito a una resolución administrativa firme de inmatriculación o rectificación de área, ni fue presentado ni inscrito ante los Registros Públicos. Admitir que un mero plano visado sin respaldo de coordenadas oficiales prevalezca sobre tres generaciones de actos jurídicos familiares que fijaron la cabida en 150 hectáreas vulneraría la seguridad jurídica y los propios actos de la cadena de causantes. Por consiguiente, el mejor derecho de propiedad debe reconocerse al demandante **únicamente hasta el límite del área cierta y formalmente inscrita de 150 hectáreas**, debiendo desestimarse la pretensión por el exceso de 88,000 hectáreas.

NOVENO: SOBRE LA CANCELACIÓN REGISTRAL Y RESTITUCIÓN.-

Al existir superposición total sobre el área reconocida de 150 hectáreas dentro de las 110,000 hectáreas del predio de la demandada, corresponde disponer la cancelación registral parcial del asiento de BioMetric Cúbico S.A.C. solo en el extremo de dichas 150 hectáreas, debiendo la demandada desocupar y restituir dicha porción de terreno a favor de don Segundo Catena Parra.

DÉCIMO: RESPECTO A LA PRETENSIÓN ACCESORIA DE RESTITUCIÓN DE FRUTOS.-

El demandante pretende el cobro del íntegro de los Créditos de Carbono (VCUs) generados entre los años 2021 y 2025, calculados sobre ingresos brutos de cuatro millones de dólares (US$ 4,000,000.00) anuales.

Al respecto, este Juzgado considera que la captura y secuestro de dióxido de carbono es un proceso biológico que ejecutan las hojas y ramas de los árboles del bosque, por lo que su aprovechamiento económico reviste indudable naturaleza de **fruto derivado del bien inmueble**. El propietario del suelo y de la masa arbórea tiene vocación dominical sobre el beneficio ambiental que emana de su predio.

DECIMOPRIMERO: CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN (BUENA O MALA FE).-

Sin embargo, para exigir la restitución de frutos bajo el artículo 910 del Código Civil, es imperativo que el demandado sea calificado como poseedor de mala fe. En el presente caso, la empresa BioMetric Cúbico S.A.C. adquirió el predio de buena fe al Estado peruano mediante una subasta pública formal en el año 2015, con títulos administrativos de inmatriculación y planos georreferenciados que no mostraban gravamen alguno, tomando posesión en 2016. No puede presumirse mala fe en quien adquirió de la administración estatal con estudio de títulos registrales directos.

DECIMOSEGUNDO: MUTACIÓN DE LA BUENA FE Y LIQUIDACIÓN.-

No obstante, dicha buena fe cesó de manera definitiva al ser emplazada la empresa con la notificación formal de la presente demanda, momento procesal en que tomó cabal conocimiento de la existencia de la partida originaria de 1908. Empero, para evitar dejar en desamparo al propietario legítimo, y apreciándose que la demandada comercializó créditos de carbono generados en un bosque que incluía las 150 hectáreas del demandante, resulta equitativo ordenar una compensación económica de frutos.

DECIMOTERCERO: CÁLCULO PROPORCIONAL DE LOS FRUTOS.-

Considerando que la demandada comercializó carbono a razón de ingresos brutos anuales de US$ 4’000,000.00 sobre la totalidad del Bosque Matacaballos (110,000 hectáreas), corresponde aplicar una regla de tres simple proporcional a las **150 hectáreas** reconocidas al demandante frente a las 110,000 hectáreas totales del predio de la demandada, dando un porcentaje de 0.136% (150 ha/110,000 ha). Aplicando dicho porcentaje sobre los US$ 4’000,000.00 generados anualmente entre 2021 y 2025 (5 años = US$ 20’000,000.00 brutos en total):

Monto total a restituir = US$ 20’000,000.00 × 0.136% = US$ 27,200.00

Por consiguiente, corresponde ordenar a BioMetric Cúbico S.A.C. el pago de la suma de **US$ 27,200.00 (veintisiete mil doscientos con 00/100 dólares americanos)** por concepto de restitución proporcional de frutos a favor de Segundo Catena Parra.

DECIMOCUARTO: COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO.-

Al haberse amparado la demanda en lo sustancial del derecho de propiedad, de conformidad con el artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde imponer a la demandada el pago de las costas y costos procesales.

Por cuyas consideraciones, en aplicación de las normas invocadas y el artículo 122 del Código Procesal Civil, administrando justicia a nombre de la Nación, el SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LIMA;

FALLA:

1. Declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por don Segundo Catena Parra contra la empresa BioMetric Cúbico S.A.C.
2. En consecuencia, se declara el **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** de don **Segundo Catena Parra** sobre el predio rústico *"La Escondida"*, **únicamente respecto a la extensión superficial de 150 hectáreas (ciento cincuenta hectáreas)** descritas en el Asiento 1 de la partida del Registro de Predios de Amazonas, desestimándose la pretensión de amparo por la cabida de 88,000 hectáreas.
3. **ORDENO** que la demandada BioMetric Cúbico S.A.C. desocupe y **RESTITUYA** a favor de Segundo Catena Parra el área de 150 hectáreas antes referida, en el plazo de diez días de consentida o ejecutoriada la presente sentencia.
4. **ORDENO** a la Oficina Registral de Amazonas la **CANCELACIÓN PARCIAL** del asiento de inscripción de dominio de BioMetric Cúbico S.A.C. respecto del área superpuesta de 150 hectáreas del predio *"La Escondida"*.
5. Declarar **FUNDADA EN PARTE** la pretensión de restitución de frutos, y en consecuencia **ORDENO** que la demandada BioMetric Cúbico S.A.C. abone a favor de Segundo Catena Parra la suma de **US$ 27,200.00 (veintisiete mil doscientos con 00/100 dólares americanos)**, desestimándose el reclamo del monto total restante por concepto de frutos de los años 2021 a 2025.
6. **CON COSTAS Y COSTOS** del proceso a cargo de la demandada BioMetric Cúbico S.A.C.

NOTIFÍQUESE.-