



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V – Sede Trujillo”

Tesis para optar el título profesional de:
Abogado

Autor:
Martin Angulo Tuesta

Asesor:
Dr. Eduardo Javier Ulloa Reyes

Trujillo - Perú
2020

DEDICATORIA

Con amor y gratitud a mi madre, que
en todo momento me brindó su apoyo para
ser posible la culminación de mi carrera
profesional.

AGRADECIMIENTO

A Dios por ser mi guía espiritual
durante toda mi vida, por iluminar mi
camino, protegerme y ayudarme a realizar
mis metas.

TABLA DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
RESUMEN.....	5
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	6
REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	6
ANTECEDENTES.....	8
MARCO TEÓRICO.....	10
OBJETIVOS.....	14
HIPÓTESIS.....	15
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA.....	16
TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	16
POBLACIÓN Y MUESTRA	16
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.....	18
PROCEDIMIENTO.....	19
ASPECTOS ÉTICOS.....	20
CAPÍTULO III. RESULTADOS	21
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....	30
LIMITACIONES.....	33
IMPLICANCIAS.....	34
REFERENCIAS.....	37
ANEXOS.....	38

RESUMEN

La presente investigación muestra el resultado del objeto de estudio para determinar de que manera el sistema constitutivo garantiza la seguridad jurídica en la zona registral N° V – Sede Trujillo. El carácter metodológico de la misma es no experimental con un enfoque descriptivo. Los resultados han sido obtenidos de los antecedentes locales, nacionales e internacionales, de las entrevistas realizadas a los expertos en materia registral, así como de la jurisprudencia actual referida a problemas en materia de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, reivindicación y nulidad de acto jurídico. Se puede concluir que el sistema constitutivo brinda mayor certeza, exclusividad, oponibilidad y seguridad jurídica a las transferencias de bienes inmuebles. Es importante considerar una reforma normativa en nuestro código civil que permita formalizar la transferencia de los bienes inmuebles para brindar seguridad a los inversores y que puedan ejercer de manera absoluta el derecho de propiedad. Las limitaciones, producto del estado de emergencia en que nos encontramos, han disminuido la población en estudio. Las implicancias teóricas y sociales de esta investigación han permitido recopilar información valiosa que permite sostener una postura adecuada sobre los aportes del sistema constitutivo y la posibilidad de implementarla en nuestro ordenamiento jurídico.

Palabras clave: sistema constitutivo, sistema declarativo, seguridad jurídica, sistema registral, registros públicos.

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

A lo largo de estas últimas décadas, una de las actividades económicas que ha logrado alcanzar un rápido crecimiento y desarrollo, ha sido la transferencia de bienes inmuebles. La legislación peruana a través del sistema de transferencia declarativo viene afrontando una serie de problemas sociales que se traducen en las múltiples demandas que recibe el poder judicial respecto a problemas de duplicidad de ventas y fraude inmobiliario. La jurisprudencia es diversa y aunque ha tratado de unificar criterios no ha sido suficiente, lo que nos hace preguntarnos si ¿Es necesario que en nuestro país, el Estado adopte una posición más garantista en función a otorgar una mayor seguridad jurídica a los actos jurídicos propios de la transferencia de bienes inmuebles?

Nuestros legisladores en el año de 1984, a través de la publicación de nuestro Código Civil, señalaron en el artículo 949: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. De lo que podemos concluir, que la transferencia del bien inmueble se hace de manera consensual, apegado a la corriente espiritualista francesa, y que el solo hecho de llegar a un acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador hacen que este se haga propietario del bien inmueble, generándose un derecho real para el adquirente pero que no resultará eficaz para poder oponerse a un tercero quien podría inscribir la propiedad como suya y arrebatarle el derecho adquirido.

En este contexto, podemos definir a la propiedad como un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación. En buena cuenta, esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, lo cual conlleva en el propietario un “tener”, pero que simultáneamente se manifiesta en un “excluir” a los terceros. (Gonzales G. , 2010).

Un sistema de transferencia de propiedad óptimo debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducir el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir generar seguridad jurídica para los adquirientes. (Bullard, 2004)

De la apreciación anterior se puede interpretar que la transferencia de propiedades genera una mayor circulación de la riqueza, para lo cual necesitamos optimizar las instituciones y regulaciones con la finalidad de que el titular de la propiedad y la sociedad puedan beneficiarse en el sentido económico, jurídico y real.

La presente investigación tiene su justificación en los constantes problemas, que afronta nuestra sociedad peruana, respecto a la compraventa de bienes inmuebles, el tráfico ilícito de estos, así como la fragilidad que ha mostrado el sistema declarativo en nuestra realidad. A través de la doctrina y legislación vigente comparada, esta investigación pretende aclarar y brindar soluciones técnicas legales, a través del uso doctrinal y legislación vigente comparada, partiendo de la implementación de nuevas regulaciones de acuerdo a nuestros tiempos y donde se garantice el derecho de propiedad.

1.1.1. Antecedentes

A. A nivel local

- **González, V. (2016). LA PROTOCOLIZACIÓN OBLIGATORIA DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES PROPORCIONA SEGURIDAD JURÍDICA. (Tesis para optar el Título de abogado). Universidad Privada del Norte, Trujillo. (González, 2016)**

El tesista llega a la conclusión de que la protocolización obligatoria de los documentos privados si proporcionan seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles, permitiendo que el acto jurídico goce de transparencia, sea perpetuo y se realice con fines lícitos absolutos, beneficiando a las partes contratantes.

- **Chanduvi, D. (2017) CONSENSUALISMO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES VS SEGURIDAD JURÍDICA. (Tesis para optar el Título de abogada). Universidad Privada del Norte, Trujillo. (Chanduví, 2017)**

La tesista concluye que el sistema acogido por nuestro país es el sistema espiritualista francés, que permite fluidez y bajos costos de transacciones, pero no produce todos los efectos de seguridad jurídica necesarios si es que no se recurre al Registro, resaltando que en la actualidad los agentes económicos buscan seguridad.

B. A nivel nacional

- **Paucar, A. (2017). INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO (Tesis para optar el Título de abogada). Universidad de Huánuco, Huánuco. (Paucar, 2017)**

La tesista llega a la conclusión de que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble de la oficina registral de Huánuco, afirmando también que la inscripción declarativa solo brinda una relativa seguridad jurídica en las transferencias.

- **Mamani, L. (2016). SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, DECLARATIVO Y CONSTITUTIVO: ESTUDIO COMPARADO PARA ESTABLECER SU PERTINENCIA EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO. (Tesis para optar el Título de abogada). Universidad Andina del Cusco, Cusco. (Mamani, 2016)**

La tesista llega a la conclusión de que el sistema de transferencia de propiedad inmueble es el sistema consensual de acuerdo al artículo 949 del Código Civil, el cual propicia transferencias clandestinas que desalienta la inversión y la creación de un eficiente mercado inmobiliario afectando también el mercado crediticio.

C. A nivel internacional

- **Medrano, M. (2010). ANALISIS DE LOS EFECTOS JURIDICOS REGISTRALES DE LA INSCRIPCION INMOBILIARIA EN NICARAGUA A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY GENERAL DE REGISTROS, LEY 698. (Tesis para optar el Título de licenciado en derecho con especialidad en derecho económico). Universidad Centroamericana, Managua, Nicaragua. (Medrano, 2010)**

La tesista llega a la conclusión de que las leyes que se aprobaron en materia registral en Nicaragua no han sido provechosas, pero con la última reforma se han tomado medidas importantes sobre la seguridad jurídica y tráfico de inmuebles, donde la inscripción de estos en registros cumple un papel importante para lograr la certeza jurídica y mayor celeridad en las inscripciones de los bienes inmuebles.

1.1.2. Marco Teórico

A. EL SISTEMA REGISTRAL

“Sistema es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, que regulan una organización registral determinada.” (Guevara, 1999).

“ El sistema registral es un sistema de ordenación jurídica del derecho registral basado en un conjunto de principios armónicos que inspiran a producir mediante el derecho registral, la seguridad jurídica del tráfico de los bienes y la constitución de las relaciones sobre los mismos, ofreciendo de esta

manera la protección de los terceros mediante la publicidad de derechos, actos, contrato y situaciones jurídicas oponibles” (Rimascca, 2015)

La **SUNARP** es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

BASE LEGAL: Mediante Ley N° 26366, se crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP.

(<https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp#:~:text=La%20SUNARP%20es%20un%20organismo,el%20Sistema%20Nacional%2C%20planificar%20y>)

1. **El sistema Declarativo**

“...El registro declarativo respeta el sistema de transferencia de la propiedad que establece la ley civil, sea el consenso, la tradición ó cualquier otro modo...En el caso de los inmuebles eso ocurre con el sólo contrato de enajenación, en el que consta el consenso traslativo eficaz (art.949 CC)...” (Gonzales, 2015)

El sistema francés, el sistema italiano, español entre otros, han acogido la transmisión de la propiedad inmueble en su forma consensual, de tal manera que la transmisión de la propiedad está garantizada con el solo consenso de las partes. Estos países consideran que tratar de implantar un sistema constitutivo en sus ordenamientos jurídicos atentaría contra la voluntad individual.

2. El sistema Constitutivo

“...Se caracteriza por excluir la oponibilidad extraregstral y sólo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales...” (González, 2005)

En Alemania y Australia el sistema registral se encuentra regulado en dos principios fundamentales como son el catastro y el registro territorial. En estos países la propiedad se transmite en un sistema constitutivo, es decir en este acto se encuentran unidos el consenso y el registro, para estos países el Estado es el ente regular del tráfico inmobiliario, que exige que se regula con la formalidad y el registro en un medio público que permita garantizar la seguridad jurídica del mismo.

B. SEGURIDAD JURÍDICA

Según la definición dada por Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual, la seguridad jurídica consiste en: “La estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones, por la acción

restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho". (Cabanellas, 1979)

C. TESIS DE EXPERTOS PERUANOS

La Tesis de Osterling Parodi Felipe

Este autor señala que el artículo 949 del Código Civil se pliega claramente a la teoría francesa referida a que el simple acuerdo de voluntades entre el acreedor y el deudor transfiere la propiedad de los inmuebles. Se agrega que el legislador de 1984, al igual que el de 1936, acoge la doctrina de la propiedad relativa y absoluta. La primera consagrada por el citado artículo 949 transfiere la propiedad por el simple acuerdo de voluntades, mientras que la segunda se produce con el Registro que garantiza la eficacia absoluta. (González, 2005)

El autor hace referencia que nos encontramos frente a una propiedad relativa en el caso de la transferencia, según el sistema declarativo, pero para que esta transferencia del bien inmueble surta efectos de exclusividad e inoponibilidad se debe recurrir al registro y lograr así su eficacia plena y absoluta.

La Tesis de Castillo Freyre Mario

CASTILLO se muestra partidario de la doctrina francesa de la propiedad absoluta y relativa:

“En el Perú nuestro ordenamiento legal da lugar a la convivencia de una propiedad de carácter absoluto y de una propiedad de carácter relativo, al haber adoptado siempre el mismo sistema que el Derecho francés, tanto en lo que respecta a la manera de transferir la propiedad mueble e inmueble, como en

cuanto al Registro de la Propiedad Inmueble, creado en Francia en 1855 e implantado en el Perú en 1888, Registro de carácter meramente declarativo y no constitutivo". (González, 2005)

Este autor defiende la posición consensualista, resaltando que los contratos producen obligaciones y no derechos reales, que se ven validadas con la sola enajenación del bien.

La Tesis de Fernández Cruz

Para Fernández Cruz, un sistema ideal de transferencia de propiedad inmueble debe cumplir con tres finalidades concretas: A) La facilitación de la circulación de la riqueza. B) La reducción de los costos de transacción cuando se trata de transferencias voluntarias. C) La reducción o eliminación, de ser posible, de todo riesgo de adquisición a "non domino", lo que se logra a través de signos de publicidad. (González, 2005)

Para este notable jurista, la importancia de la circulación de los bienes inmuebles se realice de manera rápida es necesario introducir un principio que complemente y brinde la seguridad jurídica al tercer adquirente.

1.2. Formulación del problema

¿De qué manera el sistema constitutivo garantizaría la Seguridad Jurídica en las inscripciones en la zona registral N° V – Sede Trujillo?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

- Determinar de qué manera el Sistema Constitutivo garantizaría la Seguridad Jurídica en las inscripciones en la zona registral N° V – Sede Trujillo.

1.3.2. Objetivos específicos

- Analizar los principales argumentos expuestos por los expertos en la materia.
- Distinguir la jurisprudencia nacional en cuanto a los fundamentos vertidos sobre los sistemas declarativos en el ámbito registral.
- Comparar los sistemas registrales constitutivos y declarativos y su influencia con respecto a los procesos civiles en materia de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, reivindicación y nulidad de acto jurídico.

1.4. Hipótesis

- El sistema constitutivo garantizaría la seguridad jurídica en las inscripciones en la zona registral N° V – Sede Trujillo, el acto de inscripción del bien inmueble, le otorgará la publicidad registral que le permitirá proteger el derecho adquirido.

CAPITULO II

METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

2.1.1. Cualitativa - Descriptiva:

Cualitativo, se utiliza para recoger datos sin medición numérica, se contrastan en una situación, hecho o evento o fenómeno jurídico en particular que describen a partir de la observación, evidencias. Asimismo, va desarrollando capacidades de comprensión, descripción y teorización.

Para (Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2014), "Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades y características importantes de cualquier fenómeno que se analice, descubriendo tendencias de un grupo o población".

Para (Bernal, 2010), "la investigación descriptiva se soporta principalmente en técnicas como la encuesta, la entrevista, la observación y la revisión documental".

2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)

2.2.1. Unidad de estudio:

- Expertos en Derecho Civil, Registral y Notarial.
- Código Civil Peruano.

- Jurisprudencia.
- Libros, revistas.

2.2.2. Población:

Unidades de análisis	Cantidad de la población.
Expertos en Derecho aplicado al ámbito Civil, Registral y Notarial.	20
Resoluciones de la Corte Suprema de la República del Perú entre los años 2014 – 2020 referentes al problema de estudio.	10
TOTAL	30

Para hallar la población muestral aplicamos la siguiente fórmula:

$$n = \frac{p \times q}{\frac{E^2}{Z^2} + \frac{p \times q}{N}}$$

En donde:

n = tamaño de la muestra

Z = Desviación estándar (para intervalo de confianza de 95.55 %) es 1.96

p = Proporción de la población que posee las características cuando “n” se conoce tal proporción se asume que “p” es 50

q = p – 1

E = Margen de error 5.

N = Tamaño de la población.

Reemplazando los valores en la fórmula se obtuvo el tamaño de la muestra:

$$n = \frac{50 \times 49}{25 + 2450}$$

$$= \frac{2450}{2475}$$

$$= 0.9898$$

$$n = \frac{2450}{6.51 + 81.66}$$

$$= \frac{2450}{88.17}$$

$$= 27.79$$

$$n = 28$$

2.2.3. Muestra:

- El muestreo es de tipo no probabilístico, es decir a criterio del investigador.
- Se entrevistó a 02 expertos en Derecho Registral de la Oficina de Registros Públicos de la ciudad de Trujillo.
- Se entrevistó a 06 expertos en Derecho del ámbito Civil con experiencia y conocimientos en derecho civil de la ciudad de Trujillo.
- Se seleccionó 10 sentencias de la Corte Suprema del Perú relacionadas al mejor derecho de propiedad, reivindicación, tercería de propiedad y nulidad de acto jurídico.

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

2.3.1. La entrevista

Es una forma de recolección de datos que permite una mayor interacción con los participantes, y que permite al entrevistador obtener la información relevante de manera verbal de un tópico de interés al entrevistador. Utilizando el rol de preguntas como instrumento de esta técnica, se aplicó a

los expertos en derecho registral (dos registradores públicos) y a expertos en materia civil (un juez y cinco abogados civilistas) en número de seis que son parte de la investigación.

2.3.2. Recopilación documental.

Esta técnica se realiza con la finalidad de poder lograr los objetivos planteados en esta investigación a través del análisis de los textos legales, jurisprudencia, libros, artículos, etc., utilizando la Guía de observación para poder consignar la información más importante de la jurisprudencia en estudio.

2.3.3. La Observación

“La observación constituye un proceso de atención, recopilación, selección y registro de información, para el cual el investigador se apoya en sus sentidos (vista, oído, sentidos kinestésicos y cenestésico, olfato, tacto...) (Hurtado, 2000). En esta técnica tenemos al instrumento senso perceptual como principal herramienta, partiendo que el investigador debe usar sus sentidos para poder identificar la realidad o los hechos materia de estudio.

2.4. Procedimiento.

- Las Entrevistas se llevaron a cabo con cada uno de los expertos en la materia de manera personal y de manera virtual, aplicando la guía de entrevista, instrumento preparado por el tesista, donde cada una de las preguntas guardan relación directa e importante respecto al problema de investigación.

- Para el desarrollo de las entrevistas se contó con el apoyo de dos especialistas en materia registral, un juez en lo civil y 05 abogados especialistas en derecho civil.
- Respecto al análisis de documentos, se recolectó y analizó información respecto a la doctrina considerando las variables contenidas en la presente investigación, así como se extrajo información del Código Civil, la Constitución Política del Perú y la normativa relevante en materia Registral. Esta recolección fue realizada de manera presencial en las bibliotecas especializadas de Universidades de la ciudad de Trujillo y de manera virtual fue obtenida de las páginas con buscadores indexados y de los repositorios de las Universidades a nivel nacional. Todo esto se registró en las fichas bibliográficas y en las fichas de resumen. También es importante mencionar que las casaciones fueron descargadas de la página de la jurisprudencia nacional sistematizada.

2.5 Aspectos Éticos

- El presente trabajo de investigación se a desarrollado siguiendo las indicaciones y pautas generales que se deben tener en cuenta durante el desarrollo y la redacción de una tesis, así como se tuvo especial cuidado en citar a los autores de los libros y trabajos de investigación utilizados.

CAPÍTULO III

RESULTADOS

3.1. A continuación, se muestran los gráficos respecto a las preguntas de la guía de investigación:

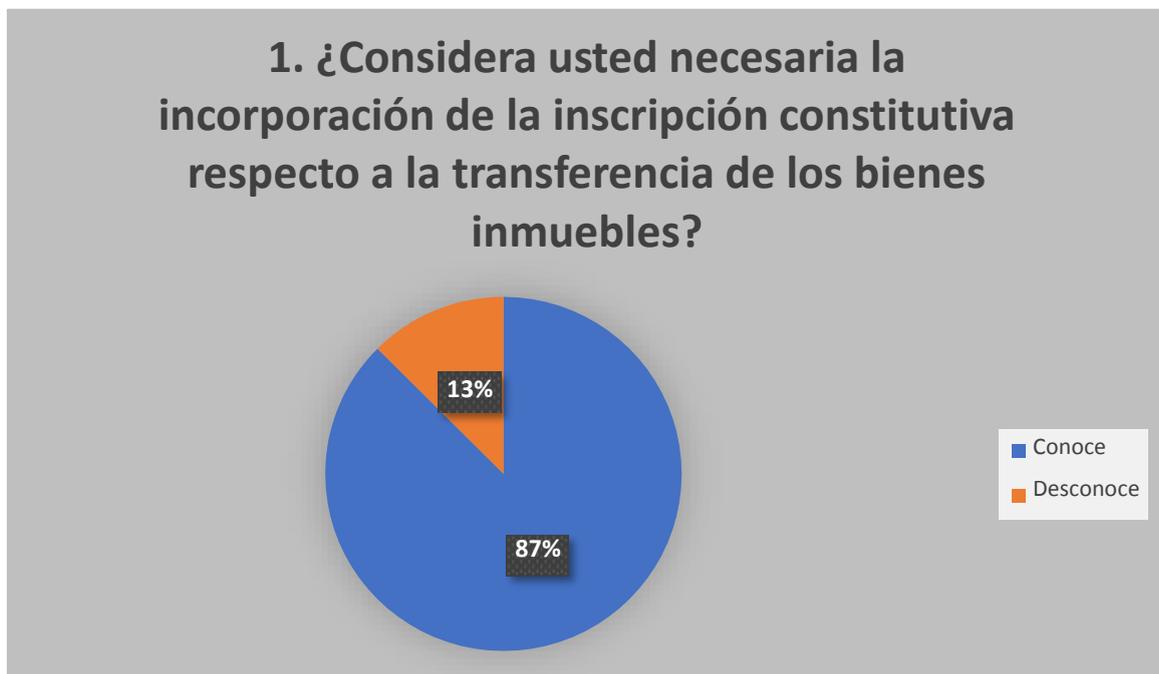


Figura N°01

De la figura N°01 se puede concluir que el 87% de entrevistados, que equivale decir siete expertos, consideran necesaria la incorporación de la inscripción constitutiva en nuestro actual registro con la finalidad de brindar una mayor seguridad jurídica a los titulares de las propiedades de bienes inmuebles. El 13 %, que equivale decir a un entrevistado, consideró que no es importante este tipo de inscripción mientras no se modifiquen las normas de carácter civil en nuestro país.

2. ¿Considera que los fundamentos establecidos a favor del sistema constitutivo por la doctrina nacional implican un respeto por la seguridad jurídica?

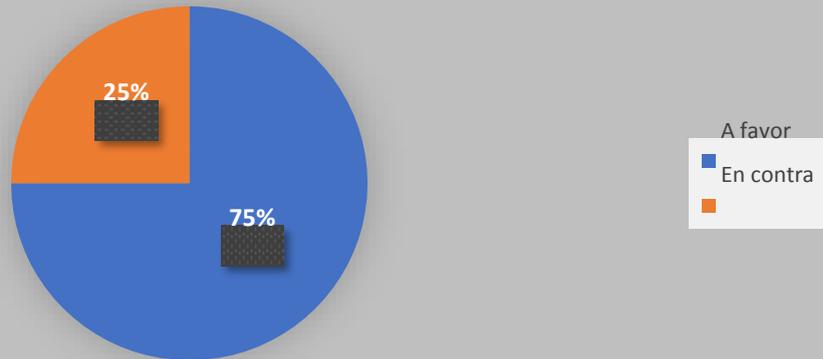


Figura N°02

De la figura N°02 se puede concluir que el 75 %, que equivale decir a seis de los entrevistados, consideran que los fundamentos establecidos en la inscripción constitutiva, implican un alto respeto por la seguridad jurídica puesto que se trata de un sistema ordenado que exige a los titulares de los predios su inscripción en registros para evitar las afectaciones producto de actos fraudulentos, como los que generalmente ocurren en la institución jurídica de tercería de propiedad. El 25 %, que equivale decir a dos de los entrevistados, no lo considera así puesto que primero se debe modificar las normas de carácter civil, implementar el sistema en nuestro país y observar si este realmente pueda lograr su objetivo.

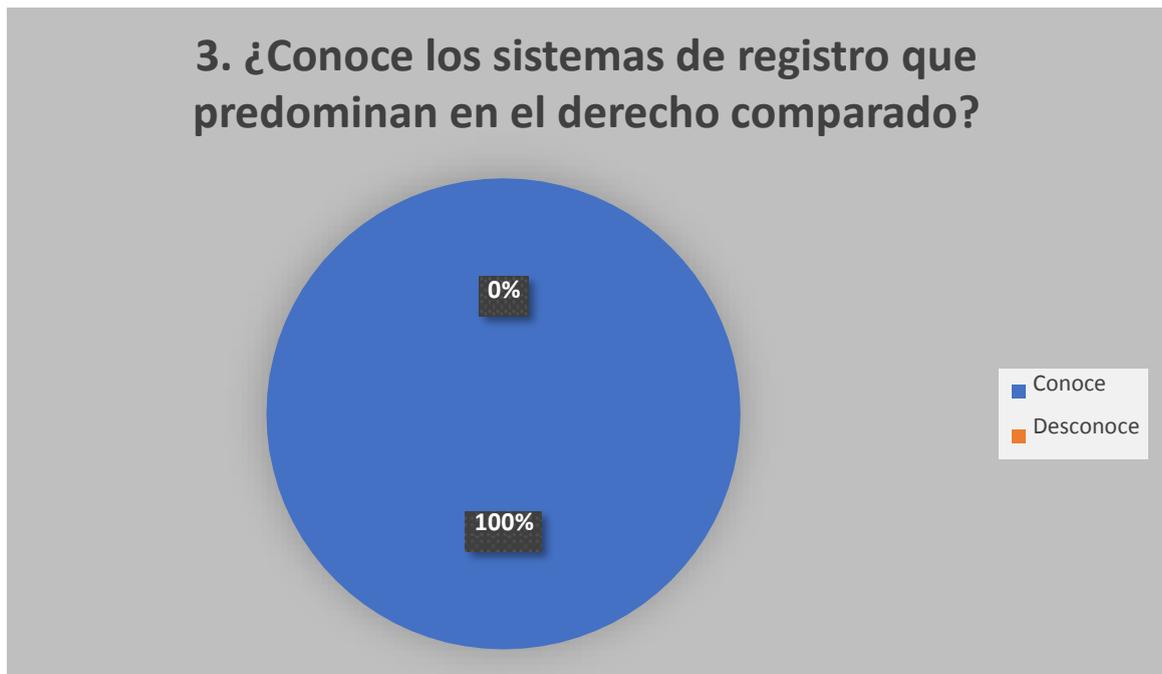


Figura N°03

De la figura N°03 se puede concluir que el 100 % de entrevistados, es decir de ocho expertos en la materia, tienen el conocimiento pleno de los sistemas registrales en el derecho comparado y por lo tanto pueden dar fe respecto a como estos pueden ser parte de la solución en litis de propiedades no inscritas en registro.

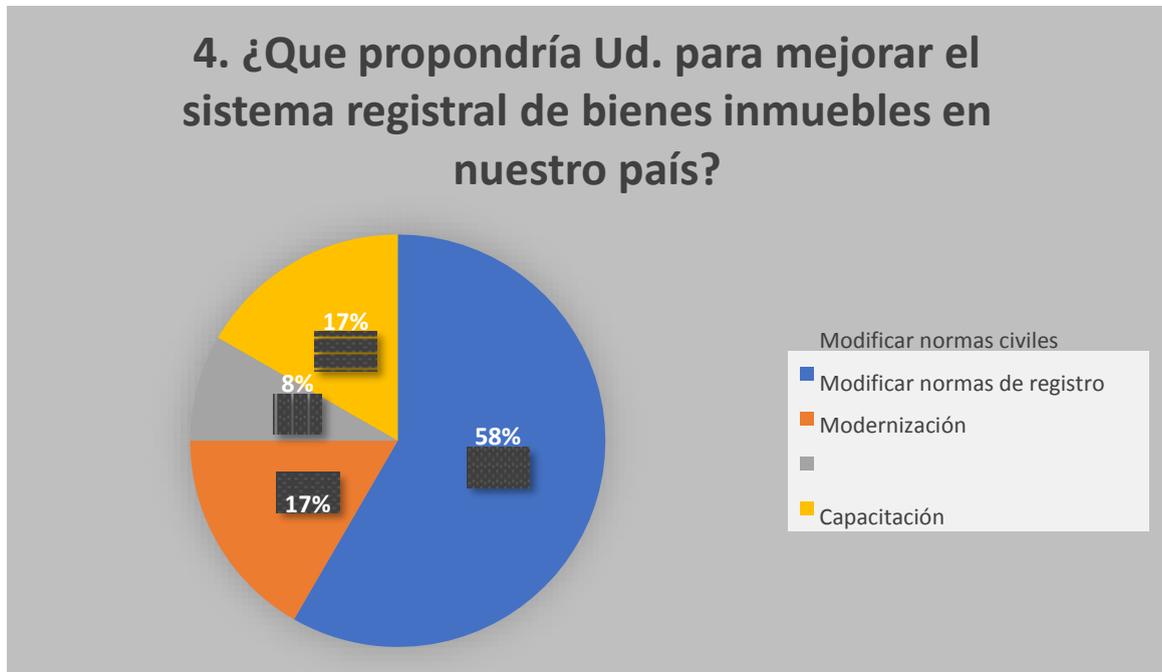


Figura N°04

De la figura N°04 se puede concluir que el 58 % de entrevistados consideran necesaria la modificación de las normas de carácter civil y el 17 % se encuentra a favor de la modificatoria de normas registrales a fin de mejorar el sistema registral en nuestro país. Por otro lado, el 8% considera que la modernización tecnológica y el 17 %capacitación del personal de registros podría mejorar nuestro sistema registral.

Luego de realizar las entrevistas se extrajo los aportes más relevantes de los entrevistados, relacionadas al tema de investigación:

Abogado Luis Esquivel Chávez, registrador público, Sunarp – Trujillo:

“Para garantizar la seguridad jurídica es importante informar y concientizar a la población respecto a la transmisión de bienes inmuebles, así como sería importante modificar el código civil en los libros de obligaciones y derechos reales”

Abogado Neri Ulloa Abanto, registrador público, Sunarp – Trujillo:

“No considero que sea importante la inscripción constitutiva respecto a bienes inmuebles dentro del sistema registral de bienes inmuebles por cuanto en nuestro país falta implementar ciertos elementos normativos y materiales para su funcionamiento, es decir modificar las normas civiles, registrales, capacitar a los trabajadores del registro entre otros.”

Juez Gabriel Otiniano Campos, Juez de Paz Letrado de la Séptima Sala en lo Civil – Trujillo:

“El sistema registral constitutivo definitivamente va a dar seguridad jurídica a la transmisión de bienes inmuebles, pero antes se debe revisar y modificar el marco normativo civil en la parte de contratos de compraventa de bienes inmuebles, que estos sean protocolizados, para que, si se incorpora este sistema en el registro de bienes inmuebles, no ocurran contradicciones, como ocurren día a día en temas como de tercería de propiedad, prescripción adquisitiva y otros”.

Abogada Nancy Burgos Otiniano labora en el Poder Judicial sede Virú.

“Considero que sería un gran soporte el cambio de sistema registral declarativo al constitutivo respecto al tráfico inmobiliario, considero que el sistema de alerta registral no ha sido la solución a los problemas generados por un sistema que colisiona con las normas registrales actuales”.

Abogado Carlos Heredia Veliz abogado litigante en materia civil.

“Debería considerarse el sistema constitutivo como un requisito de validez que se realice en todo negocio jurídico respecto al tráfico inmobiliario, es decir que se declare la obligatoriedad de la inscripción en el registro público”.

Abogados civilistas que participaron de la entrevista:

Abg. Anderson Abel Córdova Zuloeta, Abg. Gaby López Gariza, Abg. Katheryne Cenizario Agüero.

3.2 Análisis de jurisprudencia nacional respecto al trabajo de investigación:

CASACIÓN N°	MATERIA	FUNDAMENTO DE LA CORTE SUPREMA	CONTRIBUYE A LA INVESTIGACIÓN
3671 – 2014 LIMA	TERCERÍA DE PROPIEDAD	“... Aunque el Código Civil privilegie la propiedad no inscrita del tercerista, al no ser aplicable el principio de prioridad registral, no puede negarse que existe un alto riesgo de que se emplee la tercería de propiedad para concretar objetivos fraudulentos, en perjuicio de los acreedores. Tomando en cuenta que basta que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, no es difícil que tal documento pueda ser producto de un falsificación o actuar fraudulento...”	Si
3671 – 2014 LIMA	TERCERÍA DE PROPIEDAD	“... Con relación a que la protección de la propiedad no inscrita atenta contra la finalidad de los registros públicos y facilita los actos de fraude, también se ha expuesto en esta resolución la necesidad de se adopten cambios normativos para dar una mejor solución a este particular conflicto de derechos, que haga primar el registro público. De hecho, este Colegiado Supremo comparte la preocupación acerca del alto índice de tercerías planteadas por medio de actos fraudulentos...”	Si
18753 – 2018 UCAYALI	TERCERÍA DE PROPIEDAD	“... el comprador no-inscrito es propietario absoluto (artículo 949 del Código Civil), frente a todos los terceros extraños o que no cuentan con derecho alguno sobre el bien; no obstante, en ese caso, existe el riesgo teórico que aparezca un segundo comprador, que sí inscriba; por tal motivo, solo en caso de conflicto de títulos entre uno no-inscrito y el otro inscrito, entonces este último es preferido por efecto del registro (artículos 1135 y 2022, inciso 1,	Si

		del Código Civil), con el fin de prestar seguridad jurídica en la circulación de los bienes...”	
4088 – 2017 LIMA	NULIDAD DE ACTO JURÍDICO	“...La posesión del bien inmueble por quien compró y no inscribió quiebra la buena fe registral de quien compró pero no posee: Se reconoce a la posesión como situación extra registral y como dato fáctico, que desvirtúa la buena fe registral...”	Si
10076 – 2017 AMAZONAS	REINVINDICACIÓN	“...si bien estos demandados han presentado estos títulos de propiedad que también lo han registrado, tenemos que la propiedad de la parte demandante ha sido registrada con antelación, teniendo la prioridad en el tiempo, y que le ampara la prioridad en el tiempo y la publicidad registral...”	Sí
2932 – 2015 SAN MARTÍN	REINVINDICACION	“...el derecho de propiedad es uno absoluto sujeto solo a las limitaciones de ley, exclusivo respecto de la cosa y excluyente respecto de los terceros, facultad que puede ser ejercitada, entre otras, por aquella acción real por excelencia como es la reivindicatoria, que es imprescriptible, que no procede contra aquel que adquiere el bien por prescripción y que está destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se encuentra privado el propietario...”	Sí
6375 – 2020 CUSCO	REINVINDICACIÓN – MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	“...la Sala Superior ha explicado lo suficiente respecto a ese tema, específicamente que de conformidad con lo previsto por el artículo 2022° del Código Civil, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, resulta preponderante que el derecho que se pretende oponer esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, lo que no sucede en el presente caso, dado que el recurrente pretende oponer su derecho real no inscrito registralmente contra el derecho real del demandado que sí aparece inscrito en los Registros Públicos...”	Si
473 – 2017 LIMA NORTE	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	“...Que, en línea de principio tratándose de un proceso de Mejor Derecho de Propiedad se debe precisar que el Código Civil en su artículo 923, establece una definición legal de lo que es la propiedad, en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades citadas, delimitan el contenido del derecho de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley). Por ello que se afirma que el derecho de propiedad resulta ser el máximo poder jurídico sobre una cosa, poder en virtud del cual esta queda sometida directa y totalmente al propietario, derecho que además resulta ser excluyente, por tanto no admite la existencia de dos o más propietarios sobre el mismo bien...”	Si
570 – 2016 ICA	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	“...Como ya se dijo en la premisa normativa, la preferencia de derechos reales sobre inmuebles, viene determinada para el Ordenamiento Jurídico Peruano, en primer lugar, con la inscripción registral, prefiriéndose los títulos de dominio que se hallen inscritos, frente a los que no están registrados. Solamente en defecto de la inscripción registral, el criterio para determinar la preferencia de los derechos de dominio es el de la antigüedad de los mismos. Es por ello, que la norma contenida en el artículo 2022 del Código Civil, es clara en señalar que para oponer derechos reales sobre inmuebles (como la propiedad) contra el que también tiene derechos reales sobre los mismos, es necesario que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel contra quien se opone...”	Sí
5683 – 2017 LIMA	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	“...corresponde determinar quién tiene el mejor derecho de propiedad, resultando necesario tener en consideración el artículo 2016, del Código Civil, que consagra el principio de prioridad que recoge la regla general por la cual “quien es primero en el tiempo, es primero en el derecho”; así como el artículo 2022, del mismo Código Sustantivo que establece: “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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común...”	Sí

Luego de realizar el análisis de los documentos se extrajo las siguientes ideas relacionadas al tema de investigación:

Sétimo Pleno Casatorio: Tercería de Propiedad. Expediente 3671 - 2014:

Del Capítulo VI.5. “Aunque el código Civil privilegie la propiedad no inscrita del tercerista, al no ser aplicable el principio de prioridad registral, no puede negarse que existe un alto riesgo de que se emplee la tercería de propiedad para concretar objetivos fraudulentos, en perjuicio de los acreedores. Tomando en cuenta que basta que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, no es difícil que tal documento pueda ser producto de una falsificación o actuar fraudulento.”

De lo extraído se puede concluir la importancia de que los contratos de compraventa de bienes inmuebles deberían ser protocolizados a fin de que no baste solo un simple documento de fecha cierta con firmas para acreditar la titularidad del predio, sino que esta deba estar respaldada mediante el registro público.

Del Capítulo VII.7 “Con relación a la protección de la propiedad no inscrita atenta contra la finalidad de los registros públicos y facilita los actos de fraude, también se ha expuesto en esta resolución la necesidad de que se adopten cambios normativos para dar una mejor solución a este particular conflicto de derechos, que haga primar el registro público. De hecho, este colegiado Supremo comparte la preocupación acerca del alto índice de tercerías planteadas por medio de actos fraudulentos.

De lo extraído se puede concluir la necesidad de modificar ciertas normas civiles como son los artículos 949 y 2022 sobre todo porque dificultan y contradicen la finalidad del registro público, creando conflictos, confusión y vacíos legales de los cuales terceros de mala fe puedan valerse como recurso de defensa para apropiarse de bienes inmuebles.

De las nueve resoluciones de la Corte Suprema del Perú seleccionadas en el portal de jurisprudencia nacional sistematizada, las mismas que equivalen al 100 % de los expedientes utilizados en esta investigación, que versan en materia de nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad y reivindicación, se puede concluir que la corte suprema de justicia encuentra en cada una de estas resoluciones que existen problemas que se generan por la no inscripción del bien inmueble, así mismo, resuelven utilizando normas civiles que hacen referencia a los principios del registro público, tales como el principio de publicidad, oponibilidad, prioridad, entre otros. Por lo tanto, es importante tener en consideración que nuestro órgano supremo, resuelve en función a brindar seguridad jurídica basado en la inscripción de los bienes inmuebles y no en función a un sistema meramente declarativo que origina problemas sociales y una constante carga procesal.

CAPÍTULO IV

DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. DISCUSIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como objeto de análisis principal determinar si el Sistema Constitutivo garantiza la Seguridad Jurídica en las inscripciones en la zona registral N° V – Sede Trujillo, donde los supuestos categóricos que nos permitieron la comprobación de esta investigación fueron formulados de la siguiente manera:

Respecto a las teorías analizadas sobre los sistemas registrales se puede apreciar que el sistema declarativo es el que se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico peruano y fue recogido de la corriente espiritualista francesa. De las tesis propuestas por expertos juristas, si bien es cierto señalan que el sistema declarativo favorece el respeto por el derecho de la voluntad individual también sostienen que para lograr una mayor seguridad jurídica al inversor se debe de implementar principios que respalden a los compradores y les permita gozar de manera absoluta el derecho de propiedad frente a terceros.

Este aporte doctrinario es valioso para el trabajo de investigación porque en líneas generales señala las diferencias existentes entre el sistema declarativo y sistema constitutivo de tal manera que se pueda determinar su pertinencia y utilidad en nuestro sistema registral.

Los resultados de las entrevistas realizadas a los expertos en la materia sostienen que el sistema constitutivo contribuye a la seguridad jurídica puesto que se trata de un sistema ordenado que exige a los titulares de los predios su inscripción en registros, para brindar protección excluyente y oponible frente a terceros frente a problemas que se puedan suscitar producto de actos fraudulentos, como los que generalmente ocurren en materia de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, reivindicación, entre otros. También consideran de importancia la modificación de algunos artículos de nuestro código civil con la finalidad de poder implementar dicho sistema. La modernización y la implementación de nuevos módulos para el sistema registral en la mayor cantidad de lugares aportarían a un mejor servicio y educación de la población.

Los resultados obtenidos de las entrevistas con los expertos nos sirven como sustento de nuestra hipótesis que pretende demostrar que el sistema constitutivo es garante de la seguridad jurídica. Los entrevistados son personas que conocen la materia como es el caso particular de los registradores públicos que día a día son testigos de las actividades ilícitas que se generan producto de la no inscripción del bien inmueble en su debido momento. De la misma forma el juez y los abogados han aportado su experiencia al responder esta guía de preguntas y señalando la importancia de la implementación de un sistema que brinde garantías a los propietarios como es el sistema constitutivo.

Respecto a los antecedentes, se citaron dos tesis locales, dos nacionales y una internacional, obteniendo como resultado del análisis de las conclusiones que todas señalan sobre la importancia de la implementación del sistema constitutivo en el ordenamiento jurídico, puntualizando que el sistema declarativo existente no brinda la seguridad jurídica respecto a los derechos de la propiedad, desalentando a los inversores, perjudicando el tráfico inmobiliario y la circulación de la riqueza en el país.

Los antecedentes estudiados apuntan a lo señalado en la pregunta de investigación, por lo tanto, refuerzan nuestra posición respecto a la pertinencia del sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica. El aporte de estos investigadores no hace más que servir como base a nuestra hipótesis, y concuerda en todos los extremos que el sistema constitutivo implementado en nuestro país contribuiría a mejorar la transferencia de bienes inmuebles.

Del análisis de las nueve sentencias casatorias, en materia de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, reivindicación y nulidad de acto jurídico, resueltas entre los años 2014 - 2020, se pudo obtener como resultados que los jueces supremos hacen hincapié en la inscripción de los bienes inmuebles como medio para evitar los conflictos producto de actos fraudulentos y para darle mayor soporte al registro público. También hacen referencia al artículo 923 CC. que define a la propiedad, resaltando las características propias de esta categoría jurídica, delimitándola y considerándolo al derecho de propiedad como un derecho absoluto, en virtud del cual

esta queda sometida directa y totalmente al propietario, por tanto, no admite la existencia de dos o más propietarios.

Del VII pleno casatorio, casación 3671 – 2014, se pudo extraer que los magistrados exponen su preocupación por los actos de fraude y sugieren un cambio normativo para darle mejor solución a este conflicto de derechos.

Las sentencias casatorias aportaron de manera directa al trabajo de investigación porque en sus análisis y fundamentaciones hace referencia a que la inscripción de los bienes inmuebles contribuiría a evitar los actos de fraude y por lo tanto brindaría la seguridad jurídica que todo propietario espera encontrar al adquirir un bien inmueble, con lo cual una vez más se refuerza la tesis del sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica y aporta a demostrar nuestra hipótesis.

Limitaciones

Las limitaciones durante el desarrollo de este trabajo de investigación se han convertido en un gran obstáculo, puesto que el estado de emergencia decretado por la pandemia que estamos afrontando han parametrado el actuar del investigador, reduciendo en este caso la población en estudio, tal es el caso de la entrevista a los expertos en la materia de veinte personas que se tenía planificado entrevistar solo se pudo conversar con ocho de los especialistas, a través del uso de plataformas y llamadas telefónicas, no siendo posible el llenado de las guías de encuesta de parte de cada uno de los entrevistados. El poder judicial fue cerrado, de igual forma la SUNARP, centro de trabajo de nuestros expertos a los cuales fue casi imposible ubicar y es por eso que el número de entrevistados fue mínimo. En el caso de la doctrina relevante para el análisis de los sistemas registrales y derecho comparado el

número de autores revisados se redujo a los libros en número de nueve de propiedad del tesista, debido a que las bibliotecas se encuentran cerradas. De los expedientes judiciales, se tuvo que recurrir a la jurisprudencia digitalizada de la corte suprema de la república.

Implicancias

Respecto a las implicancias del presente trabajo para el ámbito social resulta pertinente porque permite aclarar y brindar soluciones técnicas legales a un problema común y frecuente como es el fraude y tráfico ilícito de predios. Desde el ámbito teórico académico se ha reunido diferente tipo de información que nos permita enriquecer la doctrina existente, afianzar los conocimientos adquiridos y facilite la implementación de nuevas regulaciones utilizando las herramientas de la investigación científica y de acuerdo a nuestros tiempos para garantizar el derecho de propiedad.

En este orden de ideas se puede encontrar un amplio respaldo para la hipótesis y el objetivo planteado en este trabajo de investigación, el cual reconoce al sistema constitutivo como garantista de la seguridad jurídica y que permite a través de la inscripción constitutiva se otorguen derechos que permitan que la transferencia de predios se encuentre plenamente y legalmente garantizada frente a terceros. Existe también la necesidad de una reforma normativa en nuestro código civil que conlleve a que este sistema se puede implementar en nuestro sistema jurídico para beneficio de todos los ciudadanos.

4.2. CONCLUSIONES.

Del trabajo de investigación realizado se concluye:

- Que el sistema constitutivo, por ser un sistema que exige la inscripción como requisito para la transferencia de la propiedad inmueble, si garantiza la seguridad jurídica. El sistema constitutivo otorga certeza, exclusividad, y oponibilidad frente a terceros brindando mayor estabilidad jurídica al reunir estas características necesarias y propias para gozar de una propiedad absoluta.
- De los resultados obtenidos a juicio de expertos se concluyó que se han encontrado problemas que necesitan de una urgente solución, existen enfrentamientos entre el poder judicial y el registro público porque las normas entran en conflicto y las resoluciones judiciales no se han uniformizado aún, es algo que sucede a diario y esto amerita una actualización normativa que vaya de acuerdo con los intereses y necesidades de los ciudadanos. Así mismo, surge la necesidad de publicitar las bondades del registro público en la ciudadanía a lo largo del todo el país.
- Los procesos civiles en materia de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, reivindicación y nulidad de acto jurídico nos dan como resultado que los jueces supremos adoptan una posición a favor de la inscripción de los bienes inmuebles, fundamentando esta en que es la única forma de que se pueda excluir y oponer a terceros de dicha propiedad.

- La jurisprudencia nacional señala que el sistema declarativo forma parte de nuestro ordenamiento jurídico, basado en la consensualidad, y como tal declara su relatividad respecto a la propiedad, es decir que resalta la libertad de voluntad que tienen los ciudadanos para ejercer sus derechos en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles se refiere, pero reconoce también la importancia de la inscripción registral como fuente de estabilidad y seguridad jurídica necesaria para la paz social.
- Como conclusión final de esta investigación es de interés propiciar el debate jurídico que involucre no solamente temas filosóficos, doctrinarios ó de carácter metodológico sino que se valore la repercusión social, cultural y económica que se puede generar a partir de la implementación del sistema registral en nuestro país, tomando en consideración las características de nuestra sociedad peruana, con la finalidad de resolver la problemática pre existente y de generar una mayor estabilidad en la transferencia de bienes inmuebles.

REFERENCIAS

Libros y artículos

- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación*. Pearson. Bullard, A. (2004). *La Propiedad Inconclusa*. Ius et Veritas, 9. Gonzales, G. (1980). *Estudios de Derecho Hipotecario*. Buenos Aires. Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima. Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: San Marcos.
- Guevara, R. (1999). *Derecho Registral*. Lima: Lima.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. d. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill.
- Hurtado, J. (2000). *Metodología de la Investigación Holística*. Caracas. Fundación Sypal.

Trabajos de Investigación

- Chanduví, D. (2017). Bachiller. *Consensualismo de los contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs Seguridad Jurídica*. Universidad Privada del Norte, Trujillo.
- Chávez, A. (2014). Bachiller. *Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú*. Universidad Privada del Norte, Cajamarca.
- González, V. (2016). Bachiller. *La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica*. Universidad Privada del Norte, Trujillo.
- Mamani, L. (2016). Bachiller. *Sistema Registral de la Propiedad Inmueble Declarativo y Constitutivo: Estudio Comparado para establecer su pertinencia en el Sistema Registral*. Universidad Andina de Cusco, Cusco, Perú.
- Medrano, M. (2010). Bachiller. *Análisis de los efectos jurídicos registrales de la inscripción inmobiliaria en Nicaragua a partir de la entrada en vigencia de la ley general de registros. Ley 698*. Universidad Centro Americana, Managua, Nicaragua.
- Paucar, A. (2017). Bachiller. *Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble en la Oficina Registral de Huánuco 2017*. Universidad de Huánuco, Huánuco.

<https://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/inicio.xhtml>

ANEXOS

GUIA DE INVESTIGACIÓN

NOMBRE: Juez Gabriel Otiniano Campos

LUGAR DONDE LABORA: Juzgado de Paz Letrado Civil

1. ¿Considera usted necesaria la incorporación de la inscripción constitutiva respecto a la transferencia de los bienes inmuebles?

Si, la incorporación de la inscripción constitutiva dotaría de mayor seguridad jurídica a los compradores.

2. ¿Considera que los fundamentos establecidos a favor del sistema constitutivo por la doctrina nacional implican un respeto por la seguridad jurídica?

Efectivamente, perfeccionar el sistema registral protocolizando la transferencia de bienes inmuebles sería un gran avance, hoy en día vemos múltiples casos donde el derecho de propiedad se ve vulnerado por la no inscripción de los bienes inmuebles en el registro.

3. ¿Conoce los sistemas de registro que predominan en el derecho comparado?

Conozco dos, el sistema declarativo y sistema constitutivo.

4. ¿Que propondría Ud. para mejorar el sistema registral de bienes inmuebles en nuestro país?

Modificar algunos artículos de nuestro código civil, pero principalmente el artículo 949. Dotar de tecnología e implementar sedes registrales en mayores puntos del país. Establecer políticas más incisivas respecto a información a la ciudadanía sobre la importancia de registrar sus bienes.

GUIA DE INVESTIGACIÓN

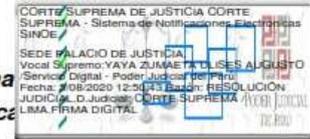
NOMBRE: Abogado Luis Esquivel Chávez

LUGAR DONDE LABORA: SUNARP Zona V – sede Trujillo

1. ¿Considera usted necesaria la incorporación de la inscripción constitutiva respecto a la transferencia de los bienes inmuebles?
Sí, porque garantizaría la seguridad jurídica en nuestra sociedad.
2. ¿Considera que los fundamentos establecidos a favor del sistema constitutivo por la doctrina nacional implican un respeto por la seguridad jurídica?
Sí, porque esta se convierte en real y efectiva. La sociedad es informal respecto a la transmisión de bienes inmuebles.
3. ¿Conoce los sistemas de registro que predominan en el derecho comparado?
El sistema declarativo y sistema constitutivo.
4. ¿Que propondría Ud. para mejorar el sistema registral de bienes inmuebles en nuestro país?
Concientizar e informar a la población respecto a nuestro sistema registral a fin de contribuir a que los ciudadanos no sean sorprendidos y se vean envueltos en actos fraudulentos al momento de adquirir un bien inmueble. Existe la necesidad de realizar una reforma al sistema de registro.

RESOLUCIONES DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPUBLICA DEL PERÚ

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**



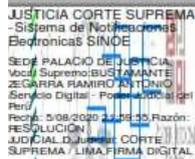
**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**



Lima, veintidós de julio de dos mil veinte.-



VISTOS; el expediente principal en tres tomos, cuadernos acompañados en siete tomos y cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema; y, **CONSIDERANDO:**



PRIMERO.- Se trata del recurso de casación presentado por el demandante, **Miguel Carrasco Baca**, a través de su abogado defensor, el veintinueve de enero de dos mil veinte, obrante de fojas cuatrocientos veintitrés a cuatrocientos treinta y uno del expediente principal, contra la **sentencia de vista** emitida mediante resolución número treinta y cinco de fecha tres de enero de dos mil veinte¹, corriente de fojas cuatrocientos catorce a cuatrocientos diecinueve del mismo expediente, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, **que confirmó la sentencia apelada de primera instancia** dictada mediante resolución número treinta de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, obrante de fojas trescientos setenta y uno a trescientos setenta y nueve de los autos principales, **que declaró infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad y otros**; correspondiendo se proceda a calificar si dicho recurso cumple o no con lo dispuesto en los artículos 387° y 388° del Código Procesal Civil, modificados por el artículo 1° de la Ley 29364.



SEGUNDO.- En ese propósito, verificando el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad previstos en el modificado artículo 387° del Código Procesal Civil, se tiene que el referido recurso extraordinario cumple con ellos, toda vez que: **i)** ha sido interpuesto contra una sentencia expedida en revisión por una Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** se ha interpuesto ante la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que emitió la resolución impugnada; **iii)** ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente de notificada la resolución recurrida; y, **iv)**

¹ Por error material se consigna tres de enero de dos mil diecinueve.

***Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República***

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

el recurrente ha acompañado la tasa judicial por interposición del recurso, como se desprende del comprobante adherido a fojas cuatrocientos veintidós vuelta del expediente principal; en ese contexto, se tiene que el recurso ha superado el examen de admisibilidad, debiéndose continuar con la verificación del cumplimiento de los requisitos de fondo.

TERCERO.- Como anotación previa al análisis de los requisitos de procedencia, deviene necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria. Es por esta razón que el legislador nacional ha establecido, a través de lo regulado en el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, que sus fines se encuentran limitados a: **i) la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto;** y, **ii) la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.**

CUARTO.- En esa misma línea de pensamiento, por medio de la modificación efectuada al artículo 386° del Código Procesal Civil, por el artículo 1° de la Ley 29364, publicada el veintiocho de mayo de dos mil nueve, se ha regulado como únicas causales del recurso de casación: *La infracción normativa o el apartamiento inmotivado del precedente judicial*, que tengan incidencia directa sobre el sentido de la decisión contenida en la resolución impugnada. En consecuencia, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

QUINTO.- Precisado lo anterior, tenemos que el modificado artículo 388° del Código Procesal Civil establece como requisitos de procedencia del recurso de

***Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República***

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

casación los siguientes: **1)** Que el recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando ésta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso; **2)** Describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; **3)** Demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; y, **4)** Indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

SEXTO.- En cuanto a la exigencia de fondo prevista en el inciso 1 del modificado artículo 388° del Código Procesal Civil, se tiene que el recurrente no ha dejado consentir la sentencia apelada de primera instancia que fue adversa a sus intereses, al haber declarado infundada la demanda interpuesta por su parte, impugnándola mediante recurso obrante de fojas trescientos ochenta y cinco a trescientos noventa y ocho de los autos principales, por lo que se ha satisfecho dicho requisito; y, respecto al cumplimiento de la exigencia prevista en el inciso 4 del mismo artículo y Código, del recurso se tiene que el pedido casatorio es anulatorio y subordinadamente revocatorio. Establecido ello, corresponde seguidamente verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los incisos 2 y 3 del dispositivo legal acotado.

SÉPTIMO.- En el presente caso el recurrente, en el recurso materia de control objetivo de legalidad, articula la formulación de las siguientes causales:

a) Infracción normativa por incorrecta interpretación del artículo 1135° del Código Civil. Sostiene que: **(i)** Para resolver la controversia se debieron analizar los parámetros previstos por la citada disposición, en consonancia con los principios registrales contenidos en el artículo 2016° del Código Civil, que establece la prioridad de las inscripciones y determina la preferencia de las mismos, el de legitimación y de buena fe pública registral previstos en los artículos 2013° y 2014° del mismo Código; **(ii)** Si bien es cierto el artículo 1135° del Código Civil no ha considerado la concurrencia de acreedores respecto de

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

un bien inmueble sin el presupuesto de la pre-existencia de un deudor, la omisión o deficiencia de la norma legal en los términos antes señalados no puede significar dejar de otorgar protección jurídica al titular originario del derecho de propiedad; y, (iii) En el presente caso existe una concurrencia de acreedores respecto de un mismo bien sin existencia de un mismo deudor, puesto que una parte el demandante ha adquirido su derecho mediante escritura pública de compra venta, y el demandado mediante dos procesos fraudulentos ante el órgano jurisdiccional y COFOPRI, lo cual debió haber sido tomado en cuenta para resolver la concurrencia de dos propietarios respecto a un mismo bien, observando el requisito principal de la buena fe, que ha sido manifestado en el escrito de apelación, y que no ha sido debidamente analizado por las instancia de mérito.

b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2016º del Código Civil (principio de prioridad registral) y falta de interpretación sistemática con el artículo 1135º del Código Civil. Manifiesta que: (i) Si bien es cierto existe concurrencia de derechos de propiedad donde uno de ellos se encuentra inscrito (el del demandado), también es cierto que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito es necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo que no se verifica en el presente caso, en tanto el derecho de propiedad del accionado ha sido adquirido mediante tramites fraudulentos no habiendo ostentado el ánimo de poseer como propietario; y, (ii) Está acreditado fehacientemente que tal inscripción (la del demandado) no es de buena fe, debiendo haberse preferido el título de mayor antigüedad, en este caso el del demandante, sin que ello esté dirigido a cuestionar el proceso de titulación del accionado, sino que se ha pedido que dicho proceso y contratos anticréticos sean valorados para la acreditación de la existencia de mala fe.

c) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2013º (principio de legitimación) del Código Civil. Indica que se ha inaplicado el tercer párrafo de

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

la citada disposición en la medida que si bien el derecho de propiedad del demandado se encuentra inscrito en el Registro de Predios desde el trece de enero de mil novecientos noventa y cuatro, el proceso de titulación fraudulenta no puede convalidarse ni “legalizarse” por el paso del tiempo ni por la inscripción en el Registro; agrega que se debe tener en cuenta que la adquisición del derecho del demandado además de ser fraudulento, ha sido a título gratuito.

d) Infracción normativa de los artículos 122º, inciso 3, 50º inciso 6, 197º y VII del Título Preliminar del código Procesal Civil, y del artículo 139º incisos 3 y 5 de la Constitución Política de Estado. Señala que: (i) constituye una abierta violación al principio de congruencia procesal que la Sala Civil, en ninguno de sus considerandos, se haya pronunciado respecto a la existencia o no de buena fe del demandado; (iii) no se ha cumplido con examinar los agravios denunciados, apartándose de las normas de carácter procesal contenidas en los artículos 364º y 365º del Código Procesal Civil; y, (iii) la sentencia impugnada incumple el requisito de motivación adecuada y suficiente por contener una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso.

OCTAVO.- En relación a las causales denunciadas en los *acápites a), b), c) y d)* del fundamento inmediato anterior, se advierte que si bien el recurrente describe las normas que invoca infraccionadas, no cumple con demostrar la incidencia directa de ellas sobre la decisión arribada en la sentencia de vista, desde que no contienen una exposición clara que evidencie el modo en que ellas habrían generado un fallo con sentido distinto al adoptado por la Sala Superior; por el contrario, los argumentos que sustentan las causales del recurso bajo análisis evidencian que el recurrente pretende que este Supremo Tribunal se pronuncie sobre la posición asumida por la Sala de mérito tomada sobre la base del análisis de los medios de prueba ofrecidos, admitidos y actuados, lo que importa, por un lado, una discrepancia con la decisión cuestionada por el hecho de ser

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

contraria a los intereses del ahora impugnante, y, de otro lado, un pedido de revaloración probatoria, asunto que no es pertinente revisar dada la función nomofiláctica del recurso de casación, que exonera a la labor casatoria, en principio, de la revaloración de pruebas y de los hechos fijados por las instancias de mérito, así como de juzgar las razones fácticas que formaron convicción en la Sala de mérito para resolver en el sentido dictado.

Además, queda claro que la instancia superior de mérito, luego de la valoración conjunta de los medios probatorios actuados en el proceso, dejó asentada la motivación que se desprende de los numerales 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 y 3.13 de la sentencia de vista, precisando básicamente que: “3.8 (...), en el presente caso pretende oponer su derecho real no inscrito en Registros Públicos en contra de los derechos reales de la parte demandada que sí está inscrito en Registros Públicos, por lo tanto, conforme a lo previsto por el artículo 2022 del Código Civil, debe desestimarse la demanda, ya que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es necesario que el derecho que se pretende oponer esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. 3.9 En el recurso de apelación se sostiene que no se ha aplicado lo dispuesto por el artículo 1135 del Código Civil, dejando en indefensión al propietario originario y vulnerando su derecho de propiedad. (...). 3.11 En el presente caso no se configura el supuesto previsto por la norma invocada, ya que el actor y los demandados no son acreedores de Baldinaa Baca Tupayachi Vda. de Carrasco, quien además, no se ha comprometido a entregar el inmueble a las partes procesales. 3.12 De otra parte, el impugnante sostiene que la titulación del demandado es fraudulento (...), por lo que no está acreditado su buena fe en la inscripción de la propiedad. Al respecto, este Colegiado advierte que este argumento está dirigido a cuestionar el proceso judicial de Perfeccionamiento de Título de Propiedad, en el que, se habría sorprendido a la autoridad judicial, lo cual no es materia del presente proceso, ya que no es materia de revisión el fondo de lo resuelto por el Juzgado

**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

en aquel proceso, debiendo en todo caso el apelante cuestionar dicho proceso conforme a ley. 3.13 Finalmente, el apelante señala que a efecto de dilucidar el presente caso, debe analizarse el modo en que se adquirió la propiedad del bien y no solo el año en que se adquirió. Esta petición del apelante ya ha sido resuelto en el fundamento “QUINTO” de la sentencia materia de grado, en el que la juez del proceso hace un resumen del modo en que las partes, especialmente la parte demandada ha adquirido el inmueble, analizando inclusive la buena fe del demandado, lo que en esencia no ha sido cuestionado en el recurso de apelación”.

Lo indica evidencia suficiencia en la posición de la Sala de mérito, sin apreciarse entonces la incursión en infracción a las garantías de valoración probatoria, debida motivación y/o al debido proceso.

NOVENO.- Del mismo modo, tenemos que conforme lo han sostenido las instancias de mérito y lo que se advierte del recurso bajo calificación, el recurrente se limita a sostener básicamente que la inscripción del derecho del demandado no es de buena fe, debiéndose haber preferido su título que es de mayor antigüedad; sin embargo, como se advierte del fundamento inmediato anterior, la Sala Superior ha explicado lo suficiente respecto a ese tema, específicamente que de conformidad con lo previsto por el artículo 2022º del Código Civil, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, resulta preponderante que el derecho que se pretende oponer esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, lo que no sucede en el presente caso, dado que el recurrente pretende oponer su derecho real no inscrito registralmente contra el derecho real del demandado que sí aparece inscrito en los Registros Públicos; asimismo, dejó establecido que no se configura -para el caso- el supuesto previsto por el artículo 1135º del Código Civil, por cuanto demandante y demandado no son acreedores

***Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República***

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

de Baldina Baca Tupayachi viuda de Carrasco, quien, además, no se ha obligado a entregar el inmueble a los mencionados.

DÉCIMO.- Aunado a las consideraciones expuestas, este Colegiado Supremo advierte que el examen de las instancias de mérito se orientan a indicar que para la determinación de la preferencia en casos se opongan dos títulos respecto de un mismo bien inmueble, tal preferencia -conforme al artículo 1135º del Código Civil- está basada, en principio, en la prioridad registral y la buena fe de quien ostente la titularidad, lo que conforme a lo meritado por las instancias de mérito ha sido determinado a favor del demandado en la medida que: **a)** El predio materia de controversia -inmatriculado- ha sido inscrito a su favor en la Partida N° 11089822 de la Zona Registral N° X - Oficina Registral Cusco, conforme aparece de las instrumentales de fojas doscientos diecinueve a doscientos veintiuno del expediente principal; y, **b)** la Sala Superior dejó establecido que los cuestionamientos con relación a la mala fe están dirigidos a cuestionar el proceso judicial de Perfeccionamiento de Título de Propiedad, lo cual no ha sido materia controvertida en el proceso sujeto a materia.

DÉCIMO PRIMERO.- A lo expuesto es pertinente agregar que conforme al texto del artículo 197º del Código Procesal Civil, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el órgano judicial se forme una cabal convicción sobre el asunto litigioso. En esa línea legal, fluye de la recurrida que el ejercicio de la valoración probatoria realizada por la Sala Superior ha respondido a los lineamientos del artículo invocado, lo que exime a la recurrida de la incursión en la infracción normativa procesal denunciada. En esa perspectiva, lo argumentado por el casante no permite dilucidar las razones por las que se considera que el artículo 197º del Código Procesal Civil ha sido infraccionado y, desde la óptica de lo precitado no se

***Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República***

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

aprecia en conjunto claridad ni precisión en las causales examinadas, en estricta relación con lo actuado en el proceso, a lo que se suma la ya anotada falta de demostración de la incidencia directa de las infracciones planteadas sobre la Sentencia cuestionada, evidenciándose entonces que sus proposiciones han ocurrido sin observar las exigencias previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 388° del Código Procesal Civil, deviniendo en **improcedentes**.

DÉCIMO SEGUNDO.- Finalmente, corresponde incidir en que el recurso de casación es uno eminentemente formal y excepcional, debiendo estar estructurado con previa y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, expresándose una fundamentación clara y pertinente respecto a la infracción o infracciones que se denuncian, demostrando asimismo la incidencia directa que tienen sobre la decisión impugnada, constituyendo responsabilidad del justiciable el saber adecuar la denuncia que invoca a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal, por cuanto esta Sala Suprema no está facultada para interpretar el recurso ni para integrar o remediar las causales del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, no correspondiendo tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por el recurrente en su formulación.

Por las razones expuestas y de conformidad con lo regulado además por el artículo 392° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley 29364, Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Miguel Carrasco Baca**, a través de su Abogado defensor, el veintinueve de enero de dos mil veinte, obrante de fojas cuatrocientos veintitrés a cuatrocientos treinta y uno del expediente principal, contra la **sentencia de vista** emitida mediante resolución número treinta y cinco de fecha tres de enero de dos mil veinte, corriente de fojas cuatrocientos catorce a cuatrocientos diecinueve del mismo expediente; en los seguidos por Miguel Carrasco Baca

***Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República***

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N°6375-2020
CUSCO**

contra los demandados ***Antonio Carazas Chacón y otro***, sobre *mejor derecho de propiedad*; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; y, *los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.*

S.S.

PARIONA PASTRANA

TOLEDO TORIBIO

YAYA ZUMAETA

BUSTAMANTE ZEGARRA

LINARES SAN ROMÁN

RAND/lob

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*



**SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI**

SUMILLA: En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1, del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.

Lima, cuatro de abril

de dos mil diecinueve

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

VISTA; vista la causa número dieciocho mil setecientos cincuenta y tres- dos mil dieciocho; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana- Presidente, Arias Lazarte, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el Asentamiento Humano "Virgen María", representado por Wilma Yeng Nunta, mediante escrito de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento veinte, contra el auto de vista de fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento uno, que **confirmó** la resolución número uno, de fecha diecinueve de junio de dos mil diecisiete, que declaró **improcedente** liminarmente la demanda interpuesta.

II. ANTECEDENTES:

2.1 Por escrito de fojas treinta y nueve, el Asentamiento Humano "Virgen María", interpone demanda de Tercería de Propiedad contra Zoila Luz Vargas Dávila, Romeo Sixto Vargas Dávila y Laura Delicia Vargas Dávila, alegando como **pretensión principal:** a) Que, mediante sentencia se le reconozca frente a terceros como propietaria del bien inmueble denominado Fundo "El Porvenir Parcela N°2" con un área de catorce hectáreas setecientos dos punto treinta y cuatro metros cuadrados, inscrita en la partida electrónica N° 11126494 del

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI

registro de propiedad inmueble de la zona registral N°VI, sede Pucallpa, y se proceda al levantamiento de la medida cautelar de no innovar, derivado de un proceso contencioso administrativo; Expediente N°730-2015 del Primer Juzgado Civil de Coronel Portillo, y como **pretensión accesoria: b)** la indemnización por lucro cesante ascendiente a la suma de cuarenta mil soles.

2.2 Resolución de primera instancia.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas cuarenta y siete, declaró improcedente liminarmente la demanda, al indicar que: **a)** La demandante pretende, a través de la tercería de propiedad, el levantamiento de la medida cautelar de no innovar, y posibilitar la inscripción en los Registros Públicos de su contrato de compraventa, de fecha cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, del inmueble denominado fundo “El Porvenir Parcela N°2”, con un área de catorce hectáreas setecientos dos punto treinta y cuatro metros cuadrados, inscrita en la Partida Electrónica N° 11126494 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, dejando sin efecto la medida cautelar de sus anteriores dueños, la cual está en discusión en el aludido proceso N° 730-2015-0-2402-JR-CI, siendo evidente propósito de sanear la titularidad y proceder a la inscripción del dominio sobre el inmueble; por lo que, revisado el sistema integrado judicial y conforme lo referido por la demandante, se tiene que en el indicado expediente (proceso contencioso que está en trámite), donde están en cuestionamientos las resoluciones que disponen la reversión del mismo inmueble en *litis*, existiendo una medida cautelar de no innovar sobre el mismo inmueble que fue materia de revisión y que la accionante en autos pretende que se le reconozca como propietaria y proceda a la inscripción registral; en ese sentido, no es posible amparar la demanda, toda vez que las resoluciones cuestionadas están dentro de un proceso contencioso administrativo.

2.3 Fundamentos de la apelación:

Mediante escrito de fojas cincuenta y cinco, la defensa de la parte demandante, se apersona al proceso y apela la sentencia; argumentando que la resolución apelada le causa agravio, porque al declarar la improcedencia, la demanda de

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI**

tercería de propiedad se le vulnera su derecho a la debida motivación de resoluciones judiciales.

2.4 Resolución de segunda instancia.

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto, mediante resolución de fojas ciento uno, se confirmó resolución de primera instancia, al establecerse que: **a)** Habiéndose concedido medida cautelar de no innovar mediante resolución número uno, de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis, contenida en el Expediente N° 00730-2015-0-2402-JR-CI-01, respecto al bien inmueble materia de tercería, medida cautelar que fue presentada e inscrita en la partida electrónica correspondiente, esto es con fecha once de noviembre de dos mil dieciséis, conforme se aprecia de la copia literal de Asiento de Inscripción de fojas veintinueve; por lo que, no resulta amparable la presente demanda, pues el demandante pretende oponer su derecho real de propiedad contra la medida cautelar dictada por el Juez del Primer Juzgado Civil de Coronel Portillo, basándose en el contrato de compraventa no estaba inscrita; siendo que este último (medida cautelar) prevalece, en aplicación del principio de prioridad registral, frente al cual no puede ser oponible el derecho que invoca el recurrente.

**III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

3.1 Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas cincuenta y ocho del cuadernillo formado en esta Sala Suprema, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Wilma Yeng Nunta, en representación del Asentamiento Humano “Virgen María” por las siguientes causales: **a) infracción normativa por interpretación errónea del artículo 533 del Código Procesal Civil.** Sostiene que el *A quo* ha desconocido los alcances de la pretensión de Tercería de Propiedad, no habiendo analizado debidamente que, en virtud al artículo 533 del Código Procesal Civil, a efectos de analizar la procedencia de su demanda, debían examinarse si se ha cumplido con acreditar la propiedad del bien reclamado mediante tercería, y si el mismo se encontraba judicialmente afectado por medida cautelar; configurándose ambos presupuestos en el presente caso; **b)**

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI

Infracción normativa por inaplicación del artículo 2022, segundo párrafo, del Código Civil. Argumenta que el segundo párrafo del artículo 2022 antes citado resulta de aplicación para la presente controversia, al encontrarse en disputa derechos de distinta naturaleza; resultando necesario destacar que, en concordancia con la interpretación establecida en el VII Pleno Casatorio Civil, se debieron aplicar normas del Derecho Común, por ello, no se debieron adoptar criterios registrales para la calificación de su demanda; **c) Infracción normativa por indebida aplicación del artículo 2016 del Código Civil.** Refiere que el dispositivo legal antes citado no forma parte del marco normativo y legal con el que debía resolverse la tercería de propiedad planteada; habiendo sido aplicado sin un previo estudio de sus limitaciones, sin que el *Ad quem* haya aplicado las normas del Derecho Común, en este caso, las que regulan a la institución jurídica de la Propiedad. Agrega, que lo dispuesto por el artículo 2016 del Código Civil, indebidamente aplicado al caso concreto, resulta ser impertinente y perjudicial, pues si se limitaría al Juez a la cuestión de aplicación de normas registrales, la tercería de propiedad sobre bienes afectados por medida cautelar, no tendría caso, no existiría y el Juez sería un autómatas que no tendría nada que resolver; **d) Apartamiento inmotivado del precedente judicial constituido por el VII Pleno Casatorio Civil (primera regla).** Alega que en la primera regla del VII Pleno Casatorio Civil, que tiene carácter vinculante, se estableció que en los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos deben considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con el artículo 949 del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo; en ese sentido, sostiene la recurrente que la citada regla fue inobservada por la Sala Superior, pues no solo inaplicó normas, erró en su interpretación normativa y aplicó indebidamente las normas, sino que además, desconfiguró lo consensuado a nivel jurisprudencial, citando casaciones desfasadas y turbando la hegemonía de la tercería de propiedad frente a una medida cautelar; **e) procedencia excepcional del presente recurso de casación por la infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado,** al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI**

IV. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

4.1 Fundamento Constitucional de la tercería de propiedad

La tercería de propiedad es uno de esos mecanismos de título de propiedad que hacen inmune al derecho (o “inviolable”, según el artículo 70 de la Constitución Política del Estado), cuya finalidad es excluir bienes embargados dentro de un proceso judicial de carácter ejecutivo, bajo la premisa básica y fundamental que la responsabilidad patrimonial se ejerce contra los bienes del deudor, y no de terceros (artículo 642 del Código Procesal Civil)¹.

4.2 Finalidad de la tercería de propiedad.

El proceso ejecutivo habilita al acreedor para satisfacer su crédito mediante actos procesales que se materializan en la sujeción de bienes (embargo) para la enajenación destinada a obtener dinero (remate) con la finalidad de cumplir la obligación (pago). En efecto, la acción del deudor no cumplida, es sustituida por la actividad del juez para llevar a cabo el mismo propósito. En tal contexto, el objeto de la ejecución es la realización efectiva de la pretensión, pero para lograrlo se necesita -especialmente, cuando existe resistencia del obligado-, de medidas de ejecución especialmente el embargo, que puede definirse como: “aquella actividad procesal compleja llevada a cabo en el proceso de ejecución, enderezada a elegir los bienes del ejecutado que deben sujetarse a la ejecución y afectarlos concretamente a ella, engendrando en el acreedor ejecutante una facultad meramente procesal a percibir el producto de la realización de los bienes afectados, y sin que se limite jurídicamente ni se expropie la faculta de disposición del ejecutado sobre dichos bienes”².

El embargo sobre un bien ajeno constituye una hipótesis de ejecución ilegítima (artículo 642 del Código Procesal Civil, *contrario sensu*), que encuentra remedio a través de la tercería de propiedad (artículo 533 del Código Procesal), cuya finalidad es levantar la medida judicial por virtud de la acreditación *prima facie*

¹ GONZALES BARRÓN, Gunter. *Embargo, tercería de propiedad y remate judicial de inmueble*, Biblioteca del Derecho de Propiedad, segunda edición, Juristas Editores, Lima-Perú. Pág. 115.

² MONTERO AROCA, Juan. *El proceso de ejecución*, en Id. GÓMEZ COLOMER, Juan Luis, MONTON REDONDO, Alberto y BARONA VILAR, Silvia. *Derecho Jurisdiccional. Proceso Civil*, 16ª edición, Tirant Lo Blanch, Valencia 2008, T. II, pp. 597-598.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI

del dominio (artículo 535 del Código Procesal Civil)³. El propio Tribunal Constitucional ha reconocido esta importante función: “2. En principio, conviene enfatizar que la tercería es la acción que le compete a quien no es parte en juicio, para defender sus derechos frente a quienes está litigando por los suyos, situación que generalmente se presenta en los procesos ejecutivos –como ocurre en el caso *sub examine*– cuando se traba embargo a bienes que no son propiedad del ejecutado, sino del tercerista, esto es, el tercero afectado” (STC N° 2561-2012-AA/TC, del 18 de diciembre de 2003).

4.3 Conflicto entre propietario no inscrito y acreedor con embargo inscrito.

Respecto a este punto, cabe indicar que, en situación de ausencia de conflicto, el comprador no-inscrito es propietario absoluto (artículo 949 del Código Civil), frente a todos los terceros extraños o que no cuentan con derecho alguno sobre el bien; no obstante, en ese caso, existe el riesgo teórico que aparezca un segundo comprador, que sí inscriba; por tal motivo, solo en caso de conflicto de títulos entre uno no-inscrito y el otro inscrito, entonces este último es preferido por efecto del registro (artículos 1135 y 2022, inciso 1, del Código Civil), con el fin de prestar seguridad jurídica en la circulación de los bienes; en este último supuesto, el primer comprador, que era propietario absoluto, sufre la decadencia de su derecho, por mandato legal, a favor del segundo comprador que inscribe, y por tal razón, este se convierte en el propietario. En consecuencia, el derecho de propiedad siempre es absoluto, sea del primero o segundo comprador, pues si no existiese conflicto de derechos, entonces rige plenamente el artículo 949 del Código Civil, por lo que el adquirente, sin inscripción, es propietario por virtud del contrato; en cambio, si existiese conflicto, entonces la inscripción declarativa constituye el criterio de preferencia para resolver la contraposición de títulos, como ocurre en la doble venta. La inscripción declarativa no es un modo de adquisición, sino un mecanismo para asegurar derechos, y de, esa forma, hacerlo inatacable, en la medida de lo posible. En cualquier caso, la transferencia de propiedad no requiere de inscripción; por el contrario, el

³ GONZALES BARRÓN, Gunter. *Embargo, tercería de propiedad y remate judicial de inmueble*. Ob. cit., pág. 114.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI**

propietario no tiene pleno goce no obstante, se trata de un derecho con el riesgo de ser preterido por un tercero inscrito de buena fe⁴.

En resumen, el comprador no- inscrito es propietario (artículo 949 del Código Civil), y podrá ejercer todas las potestades que le corresponden a su derecho frente a cualquier tercero, por lo que se trata de una propiedad absoluta, y no relativa, empero, si ese comprador no-inscrito entra en conflicto con un comprador inscrito, y otro titular de derecho inscrito, entonces la preferencia legal vendrá a dada a favor de éste último, por la evidente razón práctica de tutelar la seguridad jurídica en los actos de adquisición y transmisión de bienes (artículos 1135 y 2022, 2 párrafo, del Código Civil).

4.4 VII Pleno Casatorio Civil Peruano

La sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N°3 671-2014-Lima), publicada el ocho de diciembre de dos mil quince, en el diario oficial “*El Peruano*”, declaró que constituyen precedente judicial vinculante las siguientes reglas:

1. *En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1, del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.*

2. *El Juez de Primera Instancia, de oficio, una vez que sea admitida la demanda, deberá velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista. Para tal fin, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación, a efectos de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma.*

3. *En caso de que el notario, juez o funcionario correspondiente no reconozca la autenticidad de la certificación que se le atribuye en el documento presentado por el tercerista, la demanda deberá ser declarada INFUNDADA, debiéndose*

⁴ GONZALES BARRÓN, Gunter. *Embargo, tercería de propiedad y remate judicial de inmueble*. Ob. cit., pág. 172.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI

expedir las copias certificadas correspondientes al Ministerio Público, para atribuciones.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.

5.1 En el presente caso, la recurrente alega que la resolución recurrida ha infringido la normativa de los artículos 533 y 216 del Código Procesal Civil. Al respecto, cabe señalar que dicho artículo señala que: *“La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado en el precio de tales bienes (...)”*. Siendo que, en el presente caso, la parte demandante presentó como medio probatorio la escritura pública número mil novecientos setenta y seis, sobre compra de predio, de fecha cinco de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas dieciséis, y su aclaración contenida en la escritura pública número dos mil veinte, obrante a fojas veintiuno, con lo cual sostiene ser propietario del bien afectado con la medida cautelar de no innovar dicta e inscrita en el registro público correspondiente, indicando la demandante que al adquirir el bien fueron diligentes al revisar y percatarse que no existía medida cautelar o gravamen sobre el predio que les transfirieron.

5.2 En ese orden de ideas, quepa indicar que el artículo 2016 del Código Civil, relativo al principio de prioridad registral, establece que: *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”,* así como lo determinado en la Casación N°702-2003-Junín, al señalar: *“Si bien la actora tiene un derecho con anterioridad, el mismo no puede oponerse a la entidad acreedora por tener éste derecho inscrito en Registros Públicos y por ende con el principio de prioridad registral; en consecuencia, infundada la demanda de tercería de propiedad”*. En ese sentido, el presupuesto *sine qua non* de la tercería excluyente de propiedad es que el tercerista (actor en el presente proceso) no haya participado en el proceso en el que se le ha afectado su derecho de propiedad; sin embargo, en el caso de autos, se advierte que en el proceso contencioso administrativo en el que si bien existe una afectación al derecho de propiedad con una medida cautelar de no innovar, se verifique que en dicho proceso la tercerista viene participando activamente en calidad de litisconsorte necesario –véase resolución número uno, de fecha siete

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI

de noviembre de dos mil dieciséis, contenida en el Expediente N°00730-2015-0-2402-JR-CI-01, respecto al bien inmueble de la materia de tercería, medida cautelar que fue presentada e inscrita en la partida electrónica correspondiente, conforme se advierte a fojas veintinueve– ; por tanto, no se han infringido la normatividad prevista en los artículos 533 del Código Procesal Civil y 2016 del Código Civil; en consecuencia, dicho extremo no resulta amparable.

5.3 De otro lado, la accionante esboza que la recurrida infringe el artículo 2022, segundo párrafo, del Código Civil. Al respecto cabe señalar que si bien existe un error en la motivación del auto de vista en el sentido que indica que de acuerdo al citado artículo y Código la medida cautelar de no innovar al haberse inscrito en los Registros Públicos y la escritura pública de compra-venta entonces prevalece la inscripción registral; ello constituye un criterio completamente opuesto a lo dispuesto en el VII Pleno Casatorio, en el que se señala en forma categórica que el derecho de propiedad prevalece sobre derechos personales (acreencia y otros), al determinar: *“En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219, inciso 1, del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo”*. Sin embargo, según lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil indica: *“La Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho”*; por lo que, esta Sala Suprema considera que la parte resolutive del auto de vista está acorde a derecho, toda vez que, en el presente caso, no se puede pretender que se ampare una demanda de tercería de propiedad contra una medida cautelar de no innovar, ya que al momento de dictarse la medida cautelar y su posterior inscripción –once de noviembre de dos mil dieciséis, conforme la partida registral que obra a fojas veintinueve–, el acto jurídico de compra-venta no estaba inscrito –fecha cinco de noviembre de dos mil dieciséis, conforme obra a fojas dieciséis y siguientes–, decisión no se aparta del acotado Pleno Casatorio.

5.4 Lo anteriormente reseñado, se advierte que el auto de vista ostenta de fundamentos jurídicos, explican de una manera coherente y sólida que la

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N°18753-2018
UCAYALI**

pretensión de la recurrente no será estimable, arribando a una conclusión conforme a derecho, por tanto no se advierte vulneraciones al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, previstas en el artículo 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; en consecuencia, el presente recurso debe ser desestimado.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el Asentamiento Humano "Virgen María", de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento veinte; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento uno; en los seguidos por el Asentamiento Humano "Virgen María", contra Laura Delicia Vargas Dávila y otros, sobre tercería de propiedad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pariona Pastrana.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

ARIAS LAZARTE

TOLEDO TORIBIO

BERMEJO RÍOS

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mceb/oda

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente



SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS

Sumilla: "Nulidad de la sentencia de vista y la de primera instancia por afectar el derecho fundamental a la motivación, al no haber analizado en un proceso de mejor derecho de propiedad, la cadena de sucesivas transmisiones desde el titular primigenio, hasta el propietario actual."

Lima, diecinueve de julio
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

VISTA, la causa número diez mil setenta y seis – dos mil diecisiete; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Señores Jueces Supremos: Rueda Fernández - Presidenta, Wong Abad, Sánchez Melgarejo, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Segundino Leonor Penas Mejía**, con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos noventa, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Mixta de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, de fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos sesenta, que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos sesenta y cinco, que falló: 1) declarando **infundadas** las observaciones formuladas por los codemandados al informe pericial contenidas en el acta de folios quinientos catorce a quinientos diecisiete; 2) **fundada** en parte la demanda de folios treinta y uno a treinta y seis subsanado a folios treinta y nueve, sobre reivindicación.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

**II. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE
EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante auto calificadorio de fecha veintidós de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos cuarenta y uno del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Segundino Leonor Penas Mejía, por las siguientes causales: por la causal de **infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado; y de manera excepcional, por infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.**

III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:

DEMANDA:

Marcela Micaela Silva Castañeda interpone demanda de reivindicación en contra de Segundo Rodríguez Bustamante, Urbano Fernández Maita, Eder Rodríguez Mendoza, Fidencio Vásquez Vargas, Manuel Asunción Campos Fernández, Faustino Marco Silva, Secundino Leonor Penas Mejía, Lino Penas Arce, Dionicia Huamán Julca, y Javier Rodríguez Quispe a fin de obtener la recuperación de la posesión del predio fundo "SHUMARO" hoy Santa Marcela, de una extensión superficial en circunferencia de cuatro leguas más o menos de largo, por una de ancho ubicado en el distrito de Piziquia, provincia de Luya, que viene siendo ocupada por los demandados y, que lo ha obtenido en anticipó de legitima por escritura pública de fecha treinta de marzo de mil novecientos cuarenta y nueve, lo que le da todo el derecho de propietario; y, que además el predio ha sido inscrito en los Registros Públicos; en consecuencia, favorece a la parte demandante los principios de publicidad y de la buena fe registral.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Los demandados Segundino Leonor Penas Mejía y Manuel Asunción Campos Fernández contestan la demanda a fojas sesenta, alegando tener derecho sobre la propiedad del bien que ocupan, al contar con títulos de propiedad otorgados por el PETT (Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural) y que se encuentran inscritos en los Registros Públicos; no consta que la demandante y su hermanos, sea propietaria del predio Fundo Shumano hoy denominado Santa Marcela pues jamás se le ha visto por la zona; desconocen que exista realmente el inmueble pues existen inexactitudes en áreas y colindancias.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia dictada con fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos sesenta y cinco, se declaran infundadas las observaciones formuladas por los co demandados al informe pericial y, fundada en parte la demanda y, se ordena que los co-demandados y litisconsortes, reivindiquen y entreguen a la demandante las áreas que ocupan que se encuentran dentro del predio “Shumaro” – hoy “Santa Marcela” Anexo de Membrillo distrito de Pisuquia. Al respecto se señala en que el título de los demandantes es más antiguo que de los demandados. Precisa que la propiedad fue inicialmente inscrita a nombre de Juan Pío Silva Linares (adquirida de sus anteriores propietarios el tres de diciembre de mil novecientos cuarenta seis, inscrito el ocho de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco) antes Shumaro hoy Santa Marcela, distrito de Pisuquia, provincia de Luya, inscrita en Partida N° 02011220, tomo 14, fojas 395, Zona Registral N°II Chiclayo. Según escritura pública de fecha treinta de marzo de mil novecientos cuarenta y nueve (vía anticipo de herencia) adquieren sus hijos Juan Pío, Luisa del Rosario y Marcela Micaela Silva Castañeda y, estos a su vez inscriben su derecho el catorce de octubre de dos mil ocho. Con respecto a los demandados, los títulos otorgados por el

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

PETT datan de mil novecientos noventa y seis y mil novecientos noventa y siete. Mediante pericia se ha determinado las áreas que vienen ocupando los demandados, siendo el área total del predio de 688.18961 hectáreas y que los demandados solo ocupan un área de 139.214234 hectáreas, el resto se encuentran ocupados por otros poseionarios que no han sido emplazados. En audiencia se ha determinado fehacientemente el área que vienen ocupando los demandados dentro del área de mayor extensión, propiedad de la demandante.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

Mediante sentencia de vista de fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos sesenta, la Sala Mixta de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, resolvió confirmar la sentencia de primera instancia, teniendo como fundamentos que la propiedad de la parte demandante ha sido registrada con antelación por lo que le ampara la prioridad en el tiempo y la publicidad registral por lo que tiene el mejor derecho de propiedad. Además, señala que se han cumplido con los requisitos exigidos para que proceda la pretensión reivindicatoria de un bien inmueble, esto es, que se tenga título legítimo de dominio, que el inmueble se halle en posesión de la parte demandada, que se identifique el bien y en este caso al tener ambas partes título de propiedad se ha establecido quien tiene el mejor derecho de propiedad.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

IV. CONSIDERANDO:

Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora,

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad¹ y Casación N° 615-2008/Arequipa²; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

PRIMERO: Delimitación del objeto de pronunciamiento.

El recurso de casación se ha admitido por las causales de infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

SEGUNDO: Sobre el derecho al debido proceso y motivación.

2.1. El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, ha establecido como derechos relacionados con el ejercicio de la función jurisdiccional **“la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”**.

2.2. Al respecto, el Tribunal Constitucional refiere que el debido proceso significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos, mientras que la tutela jurisdiccional supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia. En la **Sentencia del Tribunal Constitucional N° 9727-2005- PHC/TC**, fundamento 7, el citado Tribunal sostiene: *“(…) mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso, en cambio, significa la observancia de los derechos fundamentales esenciales*

¹ DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

(...) principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: una formal y otra sustantiva; en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”.

2.3. Uno de los principios esenciales que componen el derecho fundamental al debido proceso, lo constituye la **motivación de las resoluciones judiciales**, recogida expresamente, dada su importancia en el inciso 5 del artículo 139 de nuestra Constitución Política del Estado y plasmado a nivel legal en los artículos 50 numeral 6 y 122 numeral 3 del Código Procesal Civil; derecho-principio sobre el cual la Corte Suprema en la **Casación N°2139-2007-Lima**, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el treinta y uno de agosto de dos mil siete, fundamento sexto, indica lo siguiente: *“(...) además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencia constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva”.*

2.4. En igual línea de ideas, cabe indicar que el Tribunal Constitucional Peruano ha establecido que el derecho a la motivación de las resoluciones

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso; en la **Sentencia del Tribunal Constitucional N° 3943-2006-PA/TC**, el citado Tribunal ha precisado que tal contenido queda delimitado en los siguientes supuestos: **“a) Inexistencia de motivación o motivación aparente; b) falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión: por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente incapaz de transmitir de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión (...); c) deficiencia en la motivación externa: justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez o eficacia jurídica; d) la motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien (...) no se trata de dar respuesta a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo; e) La motivación sustancialmente incongruente, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer por lo tanto, las desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (...);** debiéndose precisar que la motivación aparente se configura también, cuando no se responde por ejemplo a las alegaciones o pretensiones de las partes en el proceso, conforme con lo precisado por el citado Tribunal en la **Sentencia del Tribunal Constitucional N°0078-2008- PHC/TC**.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

TERCERO: Sobre la infracción procesal.

3.1. Estando a lo expuesto en la demanda, y la contestación de la demanda, la controversia consistía en dilucidar primero, el mejor derecho de propiedad y luego la procedencia, o no, de la reivindicación del inmueble materia de litis; en cuanto al mejor derecho de propiedad de lo que se trata es dirimir el conflicto de títulos, cuyo supuesto es que distintas personas se atribuyen la propiedad, u otro derecho real, respecto de un mismo bien, pero cada uno de ellos invoca títulos autónomos entre sí, que teóricamente les otorgaría el derecho, pero como el bien es único, y la prerrogativa es exclusiva, entonces la conclusión es que se produce una contradicción de titularidades o conflicto de títulos, que debe resolverse; esta resolución necesariamente exige el análisis de las cadenas de transmisión de la propiedad, que en este caso es de dos cadenas, ello con la finalidad de establecer el propietario original en cada una, de tal modo que, por sucesivas transmisiones desde el titular primigenio se llegue hasta el propietario actual, aplicándose los artículos 949 y 660 del Código Civil, según se trate de adquisiciones derivadas inter vivos o mortis causa. Cabe reiterar que el análisis que se debe efectuar a los títulos en conflicto, supone un análisis exhaustivo y profundo que permita tener el origen de donde emanan.

3.2. En este caso, tenemos que tanto en la sentencia de primera instancia, como en la sentencia de vista se ha llegado a una idéntica conclusión de relevancia para la resolución del mejor derecho de propiedad, que es la de afirmar que el título de la demandante es más antiguo que el de los demandados; en el caso de la sentencia de primera instancia, respecto al título de los demandados, en su numeral 13, señala: *“Se tiene que estos títulos han sido otorgados por un procedimiento administrativo simplificado, que utilizaba la prescripción adquisitiva para fines de regularizar derechos, pero que relajaba las garantías del debido proceso, hasta el extremo de*

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

legalizar el despojo subrepticio, pues simplemente no se notificaba al propietario inscrito, o se lo hacía en forma simbólica, sin contradicción, sin garantías procesales, siendo que los títulos del PETT al ser débiles cualquier título fehaciente anterior se encuentra en situación preponderante.”; para más adelante en su considerando 14, concluir: “Así tenemos que estando al título antiguo que presenta la demandante inscrito con fecha 08 de noviembre de 1965 y los títulos expedidos por el PETT que presentan los codemandados de los años 1996 y 1997, efectuando el criterio de balanceo de títulos, o ponderación entre títulos fuertes y débiles, el título de la parte actora es de fecha muy anterior al del PETT y de ninguna manera puede ser opuesto al derecho de propiedad de la accionante debidamente acreditado.” En el caso de la sentencia de vista en el considerando quinto sostiene: “...si bien estos demandados han presentado estos títulos de propiedad que también lo han registrado, tenemos que la propiedad de la parte demandante ha sido registrada con antelación, teniendo la prioridad en el tiempo, y que le ampara la prioridad en el tiempo y la publicidad registral...”

3.3. Sin embargo, como se ha precisado el análisis de los títulos implica una exhaustiva revisión del origen de aquellos, solo así se puede determinar la prioridad de uno sobre el otro, pero en este caso en ambas sentencias este Colegiado Supremo considera que ello no se ha cumplido, pues si bien en cuanto al título de la demandante se ha efectuado un análisis de los antecedentes registrales cuyo tracto data, incluso desde el año mil novecientos sesenta y cinco, en el caso de los demandados ello no ha ocurrido, pues el análisis se ha limitado a los títulos expedidos por el PETT que datan del año mil novecientos noventa y seis y mil novecientos noventa y siete, sin considerar la antigüedad de la posesión de los demandados y de donde proviene su derecho, si de una Comunidad Campesina (Comunidad Campesina de Pizuquia) o del Estado, ello es relevante pues como vienen afirmando los demandados se trata de

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

humildes campesinos cuya actividad es la agricultura; asimismo, tampoco se analiza debidamente el Título otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras - PETT, pues conforme se lee de los títulos de los demandados que obran a fojas cuarenta y nueve y cincuenta y tres, fueron otorgados por el Ministerio de Agricultura y el Programa Especial de Titulación de Tierras - PETT, en base al Decreto Legislativo N° 653, Decreto Ley N° 25902 y del Decreto Ley N° 17706, Ley y de Reforma Agraria, debiendo precisar que como es conocimiento público, el veinticuatro de junio de mil novecientos sesenta y nueve, con la promulgación del Decreto Ley N° 17716, se inició el proceso de reforma agraria y en los años siguientes, alrededor de once millones de hectáreas fueron adjudicados a cooperativas y comunidades campesinas, en este sentido, apreciándose que la antigüedad registral del derecho de los demandantes data del año mil novecientos sesenta y cinco (antes del inicio de la Reforma Agraria) conviene analizar si este bien fue afectado o no, por cuanto los títulos emitidos por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras - PETT a favor de los demandados hacen referencia a dicha Ley; además, como se desprende de autos la demandante no tiene la posesión del bien, debiendo analizarse si ello guarda relación con alguna afectación a su derecho de propiedad.

3.4. En consecuencia, ambas instancias han obviado el análisis adecuado de los títulos presentados por los demandados, evidenciándose que dichas decisiones vulneran la debida motivación de las resoluciones judiciales y por ende el debido proceso, en tanto que no se han analizado hechos relevantes para resolver la controversia.

3.5. En tal sentido, resultan manifiestas las deficiencias de motivación de la sentencia de primera instancia y la sentencia de vista, en tanto que no se ha analizado debidamente el derecho de los demandados; evidenciando que se ha vulnerado el derecho al debido proceso, previsto en el inciso 3

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en su elemento esencial de debida motivación, pues infringe la regla procesal regulada en el inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, que exige que la resolución (sentencia) deba pronunciarse (contener) por todos los puntos controvertidos, cuya contravención es sancionada con nulidad (remedio procesal) conforme con lo normado en el segundo párrafo del precitado dispositivo legal: “*La resolución que no cumpla con los requisitos antes señalados será nula (...)*”. Asimismo, lo anteriormente glosado, importa vulneración del derecho a la motivación de las decisiones judiciales, regulado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, pues no ha cumplido con analizar el derecho de las partes en forma debida y razonada, concerniente a dilucidar el mejor derecho de propiedad de las partes, deber-derecho de motivación que a nivel legal se encuentra regulado (como regla procesal) en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, siendo que la sanción que le corresponde por su contravención es la respectiva nulidad, conforme al texto del referido dispositivo legal que prevé: “*Son deberes de los Jueces en el proceso: Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad (...)*”. En consecuencia, debe estimarse el recurso de casación por la infracción normativa procesal desarrollada.

3.6. En tal sentido, al haberse infringido el debido proceso y el deber de motivación de las resoluciones judiciales, por tal razón debe de reenviarse el presente proceso al Juzgado de origen a fin de que teniendo en cuenta lo precedentemente expuesto, expida nueva resolución.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Segundino Leonor**

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N°10076 – 2017
AMAZONAS**

Penas Mejía, con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos noventa; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista emitida por la Sala Mixta de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, de fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas setecientos sesenta; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos sesenta y cinco; **ORDENARON** que el *A quo* emita **nuevo pronunciamiento** conforme a las consideraciones expuestas en la presente resolución; en los seguidos por Marcela Micaela Silva Castañeda contra Segundino Leonor Penas Mejía y otros, sobre Reivindicación y otro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", conforme a ley; y, *los devolvieron*. **Interviene como Jueza Suprema Ponente: Rueda Fernández.-**

S.S.

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

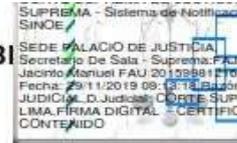
SÁNCHEZ MELGAREJO

CARTOLIN PASTOR

BUSTAMANTE ZEGARRA

Meal/Foms..

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



El recurso deviene en infundado, puesto que, la decisión adoptada por el Colegiado Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, en función a que la titularidad del demandante sobre el inmueble sub litis, no puede ser preferente respecto de un derecho de propiedad que fue elevado a Escritura Pública y posteriormente inscrito en los Registros Públicos.

Lima, catorce de marzo de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cinco mil seiscientos ochenta y tres del dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

I. ASUNTO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante, **Boris Hernán Chevez Verona**, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y ocho, contra la sentencia de vista, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos treinta y dos, emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **confirmó** la sentencia apelada contenida en la resolución número cincuenta y siete, de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ciento cincuenta y siete, que declaró **infundada** la demanda sobre mejor derecho de propiedad.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

sentido, se advierte que mediante escrito de fecha veintitrés de diciembre de dos mil nueve, obrante de fojas cuarenta y ocho a cincuenta y siete, Boris Hernán Chevez Verona, interpuso demanda de mejor derecho de propiedad en contra de Ever Misael Pacheco Nateros, respecto del inmueble ubicado en el jirón Paruro N.º 1025-1029-1033-1039-1043, Cercado de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N.º 49027179, y como pretensión accesoría solicitó la cancelación del Asiento Registral C00003, donde se registra la compraventa del 20.90% de las acciones y derechos de la totalidad del predio. Como sustento de su demanda, señaló los siguientes fundamentos:

- Que, mediante Minuta de Compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco (ingresada a la Notaría el seis de enero de dos mil seis), el recurrente adquirió del anterior propietario, Walter José Salinas Reyes, el inmueble ubicado en el jirón Paruro N.º 1025-1029-1033-1039-1043, Cercado de Lima, por el precio de cincuenta mil dólares americanos (USD 50,000.00).
- Dicho contrato no pudo ser elevado inmediatamente a escritura pública, por cuanto el vendedor no tenía derecho inscrito en los Registros Públicos sobre el inmueble; por lo que, *a posteriori*, se le concedió la posesión de una sección del predio, la que viene ocupando desde el año dos mil siete; sin embargo, luego de que el Juzgado extendiera a Walter José Salinas Reyes, la escritura pública de compraventa del inmueble en mención, este transfirió el 20.90% de las acciones y derechos de la propiedad al demandado, mediante Escritura Pública de fecha quince de mayo de dos mil nueve, inscribiéndose esta transferencia en el Asiento C00003 de la Partida N.º 49027179; asimismo, transfirió otra alícuota a Mery Doris Vilchez Loyola.
- Asimismo, el demandado tenía pleno conocimiento que el recurrente había adquirido el predio desde el año dos mil cinco y que era el actual poseionario, pues en los antecedentes registrales obra una solicitud

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.°5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

de anotación de apelación presentada el diez de enero de dos mil seis, solicitando el bloqueo de la partida y, además, en la escritura pública otorgada a Walter José Salinas Reyes, corren anotados los escritos presentados por el recurrente y las resoluciones del Juzgado, donde se da cuenta de su solicitud sobre sucesión procesal en calidad de nuevo propietario del inmueble

- Refiere, además, que a nivel municipal, el recurrente ha cumplido con realizar el cargo municipal a su favor, lo cual se desprende de la declaración jurada del impuesto predial desde el año dos mil cinco.
- Por último, señala que le resulta preocupante que Walter José Salinas Reyes, haya pretendido negar la compraventa a su favor, incluso ha llegado a denunciarlo por falsificación de documentos y falsedad ideológica, la misma que ha sido rechazada y archivada por la Fiscalía, pues una pericia grafotécnica certificó que sí había suscrito la minuta.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ciento cincuenta y siete, declaró infundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- En la partida del inmueble se encuentra anotada una apelación presentada con el Título N.°15569 de fecha diez de enero de dos mil seis, solicitando el bloqueo de la partida, sin embargo, según aparece en la copia de la Resolución N.° 142-2006-SUNARP-TR -L de fecha diez de marzo de dos mil seis, presentada por el propio demandante, el Tribunal Registral dejó sin efecto la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima y dispuso la tacha del título; por lo que, no puede sostenerse que tal anotación permitía

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

verificar que había existido una transferencia, en tanto el acto impugnatorio no surtió efecto pues fue materia de tacha, por lo que no permitía acreditar plenamente el derecho de propiedad a favor del demandante.

- En autos no se ha acreditado, fehacientemente, que el actor estuviera en posesión directa del inmueble como lo afirma, tanto más si según la propia copia de la minuta con que sustenta su derecho, consta que el inmueble enajenado se encontraba ocupado por terceras personas y debía ser objeto de las acciones legales correspondientes, siendo el responsable de dichas medidas el comprador (cláusulas segunda y quinta).
- Con relación a lo consignado en la Escritura Pública extendida por el Quincuagésimo Sexto Juzgado Civil de Lima, consta de la copia de fojas veintitrés, que la Sala Civil consideró que resultó erróneo considerar al actor Boris Hernán Chevez Verona, como sucesor procesal e incorporarlo al proceso.
- De todo ello, se concluye que el demandante no ha desvirtuado la buena fe con la que actuó el demandado, Ever Misael Pacheco Nateros; y con relación al sucesor procesal, Javier Huamaní Pantoja, igualmente, se advierte que en autos no se ha desvirtuado su buena fe, habiendo adquirido su derecho a título oneroso y de quien aparecía con título inscrito.

3. Sentencia de segunda instancia

Apelada la mencionada resolución, ésta fue confirmada por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos treinta y dos, bajo los siguientes fundamentos:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N. °5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

- Que la motivación de la sentencia de primera instancia no es aparente, por cuanto la misma aparece desde el tercer hasta el décimo quinto considerando.
- Respecto a la incongruencia que se alega, el recurrente se ha referido al octavo considerando y de lo que allí fluye es que el juez señala que tratándose la presente causa de una de mejor derecho de propiedad, no puede entrar a analizar las causales del acto jurídico pero sí entrar a analizar las características que tienen los títulos en que se sustentan las pretensiones del demandante y del demandado, para acoger o no el mejor derecho.
- No es cierto que no haya valoración de pruebas, porque la misma aparece del considerando tercero y se extiende hasta el considerando décimo cuarto.
- Todos los considerandos de la sentencia se avocan a resolver lo que se fijó como puntos controvertidos.
- No se ha acreditado la posesión que alega el demandante; y, la presunción relativa de verdad que se genera por la rebeldía no libera al juez de examinar la probanza de la parte actora para acoger o no la demanda.
- Respecto a los agravios referidos a que el primer comprador conocía de su título de propiedad y que el segundo comprador y sucesor procesal debió ir a los Registros y ver que allí había un bloqueo, estos ya han sido materia de análisis en el undécimo considerando de la apelada.

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas setenta y dos del cuaderno de casación, de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **A) Infracción normativa procesal de los artículos 139,**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

numerales 3, 5 y 6, de la Constitución Política del Estado, 50, numeral 6; 122, numerales 3 y 4, del Código Procesal Civil y 12, de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Sostiene que se afecta el debido proceso, toda vez que la Sala Superior al absolver el grado no cumplió con emitir pronunciamiento respecto de cada uno de los agravios expuestos en el recurso de apelación, pues confirma la decisión impugnada bajo los mismos fundamentos, al sostener que los agravios del recurso de apelación aparecen desarrollados en los considerandos expuestos por el juez, sin examinar los hechos y pruebas ni exponer sus propios fundamentos; **B) Infracción normativa procesal del artículo 197, del Código Procesal Civil.** El órgano de mérito omitió valorar la prueba en conjunto, pues si bien en el quinto considerando, absolviendo el grado, refiere que no es cierto que no haya valoración de pruebas porque la misma aparece del considerando tercero y se alarga al considerando décimo cuarto y no se pronuncia sobre la Partida N.º 49027179, toda vez que para resolver la controversia, el juez se limitó a identificar en qué asiento se encuentra inscrito el derecho de propiedad de la parte demandada y de la ulterior transferencia, como tampoco observó que en la etapa de saneamiento probatorio, la emplazada no ofreció medios probatorios; y, **C) Infracción normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar, del Código Procesal Civil.** Refiere que se vulnera su derecho en virtud a que el órgano de mérito no cumplió con dar una respuesta razonada, motivada y congruente, omitiendo examinar si la conclusión arribada por el juez en el décimo tercero considerando cumple o no con la congruencia lógica, pues no se pronunció sobre su derecho real sobre el derecho del demandado, como tampoco valoró la fecha cierta de su título, ni la fecha en que dicho documento fue ingresado a la Notaría.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.

Segundo.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6, del artículo 50, e incisos 3 y 4, del artículo 122, del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

Tercero.- Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Corte Suprema: "el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso"².

Cuarto.- Estando a lo expuesto y a fin de verificar si la instancia de mérito ha expedido una resolución acorde a la naturaleza del proceso que nos ocupa, y conforme a los principios y derechos que recoge el debido proceso, corresponde precisar previamente que, en los procesos destinados a determinar el mejor derecho de propiedad, nos encontramos ante dos o más propietarios que acreditan derechos sobre un mismo bien, por lo que es tarea del órgano jurisdiccional, establecer cuál de los propietarios detenta un derecho preferente y oponible al de los demás, lo que importa en el fondo desconocer el derecho de propiedad de este

² Casación N.º 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

último aunque haya sido válidamente adquirido en aras de dar solución al conflicto de intereses que se presenta³. Es decir, la declaración de mejor derecho de propiedad es discutida en vista de la necesidad de establecer la prioridad y preferencia de los derechos en conflicto.

Quinto.- Analizados los actuados, se puede advertir que, por un lado, la pretensión del demandante se sustenta en la Minuta de Compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, obrante a fojas tres, mediante el cual Walter José Salinas Reyes le transfiere el inmueble ubicado en jirón Paruro N.º 1025-1029-1033-1039-1043, Cercado de Lima por el precio de cincuenta mil dólares americanos (USD 50,000,00). Por otro lado, en el caso de la parte demandada, es de verse, que ésta también invoca el derecho de propiedad sobre el 20.90% de las acciones y derechos del mismo inmueble, verificándose del Asiento C00003 de la Partida N.º 49027179, que ésta se sustenta en la Escritura Pública de fecha quince de mayo de dos mil nueve, inscrita en los Registros Públicos el siete de agosto de dos mil nueve; siendo lo único discutible a través del presente proceso, su prioridad y preferencia de uno respecto del otro.

Sexto.- Ahora bien, del recurso de casación puede observarse que los argumentos del recurrente inciden en que las sentencias de mérito habrían incurrido en deficiencias de motivación; pues según su parecer, se habrían inobservado hechos como el que su derecho de propiedad se sustenta en un documento de fecha cierta anterior al de la parte demandada, que la buena fe de esta última se habría desvirtuado por cuanto conocía del derecho de propiedad que este invoca o, que la Sala Superior no habría cumplido con realizar el reexamen de los medios probatorios.

³ Casación N.º 521-2016, Huánuco, de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciséis.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Séptimo.- En ese contexto, advirtiendo que el derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis* se encuentra sustentado por ambas partes, corresponde determinar quién tiene el mejor derecho de propiedad, resultando necesario tener en consideración el artículo 2016, del Código Civil, que consagra el principio de prioridad que recoge la regla general por la cual *“quien es primero en el tiempo, es primero en el derecho”*; así como el artículo 2022, del mismo Código Sustantivo que establece: *“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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”*. Es decir, el problema es solucionado por la norma, estableciendo prevalencia en función a la prioridad registral; y, en caso que el bien no haya sido inscrito, en función a la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta.

Octavo.- Dicho ello, este Supremo Tribunal observa que la decisión adoptada por el Colegiado Superior, se encuentra adecuadamente fundamentada, pues ha tenido en cuenta los aspectos ya mencionados en cuanto a los títulos que invocan cada una de las partes; observándose en ese contexto que, la titularidad del demandante sobre el inmueble *sub litis* sustentada en la minuta de compraventa de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, no puede ser preferente respecto de un derecho de propiedad que fue elevado a Escritura Pública y posteriormente inscrito en los Registros Públicos. **Es decir, en este último caso, se trata de un título que tiene prioridad registral al encontrarse protegida por la buena fe de su adquirente**, la misma que no ha sido enervada en el proceso que nos atañe.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5683-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

IV. DECISIÓN

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **Boris Hernán Chevez Verona**, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y ocho; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos treinta y dos, emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos en contra de Ever Misael Pacheco Nateros, sobre mejor derecho de propiedad; *y los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

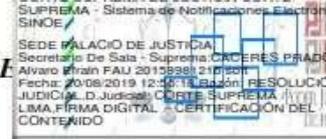
SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

Hhh/Mam.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**



**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SUMILLA: *El derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado, tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada.*

Lima, diecisiete de diciembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatrocientos setenta y tres – dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia. -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Raida Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta, contra la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** el extremo de la sentencia apelada de fojas doscientos veintiséis, de fecha trece de febrero de dos mil trece, que declara **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta sobre Mejor Derecho de Propiedad en contra de Raida Carbajal Reginaldo; y **reformándola** declararon fundada la misma; declararon **improcedente** la pretensión de Reivindicación postulada por los demandantes. -----

2. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Esta Sala Suprema por resolución de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **a) La infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, los demandantes en su fundamento de hecho de su demanda señalan en forma clara y expresa que desde antes de la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

interposición de la demanda, el inmueble en *litis* ya estaba **ocupado** por la recurrente (demandada), dado a su calidad de propietaria en mérito del contrato de Compraventa de fecha cierta y más antiguo del doce de junio de dos mil nueve, dicha instrumental obra en autos a fojas ochenta y uno al ochenta y tres, en tal sentido, el derecho de propiedad de la demandada es preferencial, amparado por el artículo 1135 del Código Civil, toda vez que adquirió el inmueble sub *litis* de buena fe, dado a los estrechos lazos de familiaridad con su hermana y cuñado, pagando por la propiedad la suma de siete mil dólares americanos (US\$7,000.00), más por el contrario se puede precisar que la compra efectuada posteriormente por los demandantes no puede ser considerada de buena fe, por cuanto adquirieron el bien que todavía no estaba inscrito en los Registros Públicos a nombre de los vendedores Edubiges Florentino Jaimes Hinostroza y su esposa Blanca Estrella Carbajal Reginaldo y lo inscribieron inmediatamente a fin de obtener un beneficio económico, en consecuencia no le confiere a los demandantes el mejor derecho a la propiedad, por cuanto dicha inscripción no fue realizada de buena fe; y, **b) La infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**, tenían pleno conocimiento que el inmueble ya con anterioridad se había vendido a la recurrente (demandada). -----

3. **ANTECEDENTES:** -----

DEMANDA: -----

Mediante escrito de fecha catorce de julio de dos mil once (fojas cincuenta y nueve a sesenta y cuatro), René Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles interpusieron demanda de Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación contra Raida Carbajal Reginaldo y Ángela Graciela Salinas Baca, respecto del lote 20, manzana H2, urbanización Santa María, primera etapa, Carabaylo, provincia y departamento de Lima. -----

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

Culminado el trámite correspondiente, el *A quo* declaró **improcedente en**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

todos sus extremos la demanda de Mejor Derecho De Propiedad, bajo los siguientes argumentos: que la inscripción registral el derecho de propiedad acreditada por los demandantes respecto del bien inmueble materia de *litis* no le confiere el mejor derecho sobre este, por cuanto dicha inscripción no fue realizada de buena fe, por lo que no se configura el presupuesto normativo del artículo 2022 del Código Civil; en consecuencia, no resulta procedente la demanda interpuesta en este extremo. -----

SENTENCIA DE VISTA: -----

Apelada la sentencia de primera instancia, la Sala de Vista **confirmó** la sentencia emitida por Resolución número nueve, de fecha trece de febrero de dos mil trece, de fojas doscientos veintiséis a doscientos treinta y cinco, que resolvió declarar **improcedente** la demanda interpuesta por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Ángela Graciela Salinas Baca sobre Mejor Derecho a la Propiedad y Reivindicación; **revocaron** la misma sentencia en el extremo que declara **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Raída Carbajal Reginaldo, sobre Mejor Derecho a la Propiedad; y Reivindicación; **reformándola**, declararon **fundada**; en consecuencia, **declararon el mejor derecho de propiedad** de los demandantes, respecto del inmueble constituido por el terreno ubicado en lote 20, manzana H2 urbanización Santa María, primera etapa, Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral número 12474095 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; declararon **improcedente** la pretensión de Reivindicación postulada por Rene Blas Arteaga García y María Victoria Romero Porles contra Raída Carbajal Reginaldo; cuyos argumentos fueron que, de lo anotado se desprende que la titularidad adquirida por los demandantes sobre el inmueble materia de demanda, consta inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima; mas no así el título presentado por la codemandada Raída Carbajal Reginaldo, no obstante ser de data anterior. Desde esta perspectiva, el derecho inscrito por los demandantes recurrentes se

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

mantiene incólume en tanto y en cuanto constituye principio jurídico que la buena fe se presume, en cambio la mala fe debe acreditarse, siendo que en el *iter* procesal la parte demandada no ha probado la mala fe en los actores, sino por el contrario reconoce que los demandantes tienen inscrito su derecho de propiedad sobre el bien materia de autos quienes por lo demás inscribieron su titularidad además ante la Municipalidad Distrital de Carabayllo, de lo que se infiere que el derecho de propiedad de los demandantes emana de un acto arreglado a derecho, el que solo puede ser objetado a través de un proceso judicial, lo que ciertamente no ha ocurrido, lo que corrobora aún más la buena fe en aquella adquisición. En cuanto a la codemandada Ángela Graciela Salinas Baca, si bien no ha contestado la demanda, de autos se observa que no se alega ni consta título alguno que confiera algún derecho de propiedad a esta parte, por lo que no resulta posible proceder al cotejo de título e incidir sobre la prelación correspondiente conforme al ordenamiento objetivo, siendo así, la demanda se encuentra incurso en la causal de improcedencia prevista en el artículo 427 inciso 4 del Código Procesal Civil, al no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio, por lo que corresponde confirmar la apelada en este extremo. De otro lado, la Sala de Vista concluye que sobre el lote de terreno materia de *litis* existe edificaciones que la parte actora no ha acreditado haber efectuado, así como tampoco ha postulado pretensión alguna relativa a la edificación encontrada en el lote de terreno en conflicto, y como tal no le asiste derecho de solicitar su reivindicación, deviniendo por tanto la demanda en improcedente a tenor de lo dispuesto por el artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil. -----

4. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en tanto esta norma ha sido declarada procedente conjuntamente con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y con el artículo 2022 del Código Civil. -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

5. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, -dentro del cual se encuentra la motivación de las resoluciones judiciales-, considerando que esto supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial y cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio. -----

SEGUNDO.- Que, a efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, se debe precisar que el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, señala que es principio y derecho de la función jurisdiccional: la observancia del Debido Proceso, la Tutela Jurisdiccional y 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. -----

TERCERO.- Que, asimismo el Tribunal Constitucional ha establecido que: *“El derecho al debido proceso previsto por el artículo 139.3º de la Constitución Política del Perú, aplicable no solo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos”*. Agrega que: *“El derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones”*; respecto a la garantía constitucional de la motivación refiere que: *“En todo Estado constitucional y democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional". ----

CUARTO.- Que, en línea de principio tratándose de un proceso de Mejor Derecho de Propiedad se debe precisar que el Código Civil en su artículo 923¹, establece una definición legal de lo que es la propiedad, en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades citadas, delimitan el contenido del derecho de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley). Por ello que se afirma que el derecho de propiedad resulta ser el máximo poder jurídico sobre una cosa, poder en virtud del cual esta queda sometida directa y totalmente al propietario, derecho que además resulta ser excluyente, por tanto no admite la existencia de dos o más propietarios sobre el mismo bien. -----

QUINTO.- Que, la presente acción de Mejor Derecho de Propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, luego de confrontados títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad, esto es, la declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla del artículo 2016 del Código Civil², concordante con el artículo 2022 del mismo cuerpo legal. -----

SEXTO.- Que, desarrollando la causal procesal denunciada consistente en la infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es menester señalar que los argumentos que la sustentan tienen contenido material,

¹ Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

² Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

basados en la mala fe de los demandantes al adquirir el bien objeto de *litis* el cual ya estaba ocupado por la recurrente, siendo ello así dichos argumentos ameritan ser analizados conjuntamente con la causal material que procederemos a analizar. -----

SÉTIMO.- Que, por tanto, es necesario señalar que cuando el dominio de uno o más bienes es reclamado por dos o más titulares, estamos frente a un conflicto que se circunscribe a saber quién de ellos tiene el mejor derecho de propiedad. Al respecto, nuestra Corte Suprema de Justicia ha sostenido que se da la pretensión de mejor derecho de propiedad cuando un mismo bien es reclamado por dos o más titulares, pero para que ello se dé en propiedad, el origen de cada uno de los títulos en discusión debe estar cabalmente establecido, por un tracto sucesivo adecuado, pues de no existir el tracto sucesivo no se acredita el mejor derecho de propiedad y por tanto no puede haber concurso alguno, que es la base fáctica para hablar de un Mejor Derecho de Propiedad³. -----

OCTAVO.- Que, el artículo 2022 del Código Civil⁴, establece la preeminencia del derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos sobre aquel que no se encuentra inscrito y respecto del cual se opone, siendo que dicha regla tiene su razón de ser en los principios registrales de Publicidad Registral, Legitimación y Prioridad en el rango previstos en los artículos 2012, 2013 y 2016 del mismo cuerpo legal, debiendo recordarse que dichos principios tienen como uno de sus pilares la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos. -----

NOVENO.- Que, en dicho contexto tenemos que el artículo 1135 del Código Civil⁵, establece que tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al

³ Casación N° 3588-2000 procedente de Puno, publicado en las Separatas de Sentencias en Casación, Diario Oficial El Peruano del día 31 de agosto de 2001.

⁴Artículo 2022°.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.

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 aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

⁵ Artículo 1135°.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos *erga omnes*. -----

DÉCIMO.- Que, el título de propiedad que ostentan los demandantes está constituido por la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diez, inscrito en la Partida Registral número 12474095 de fojas seis a nueve; de otro lado tenemos que el título de propiedad que ostenta la demandada Raída Carbajal Reginaldo consiste en un contrato privado de compraventa de derechos y acciones de fecha doce de junio de dos mil nueve, de fojas ochenta y uno a ochenta y tres, título no inscrito. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, siendo ello así, el derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia, al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada, por lo que el recurso de casación así propuesto deviene en infundado. -----

6. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Raída Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Vvl/Gct/Aar

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 570-2016
ICA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

expresa e inequívoca se afirma en los considerandos sexto y sétimo de la resolución de primera instancia que su parte ostenta derechos de propiedad sobre el bien -extremo que debió ser corregido por incongruente- así como la condición de propietario del bien no puede ser obviada sin antes efectuar un análisis minucioso de los antecedentes que se denunciaron y fueron determinados como puntos controvertidos referentes a la ilegitimidad de los trámites de cancelación de la partida efectuados por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Refiere también que el juez como la Sala de manera inoficiosa no incorporaron al proceso la ficha mecánica; además, de inobservar que el perito se limitó a efectuar las mediciones de la propiedad de la actora y verificar la superposición perjudicial a los derechos de su representado; y, **II) Infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y VII del Título Preliminar y 122 del Código Procesal Civil**, señala que se transgrede el debido proceso por cuanto la Sala Superior no se ha pronunciado sobre sus agravios expuestos en su recurso de apelación. Además refiere que, el título de dominio que ostenta la demandada es de anterior data a la emplazada y ante lo acreditado se establecía el presupuesto de procedencia de la pretensión jurídica propuesta por su parte, por lo que el juzgador no está facultado para suplir la carencia en los fundamentos de la otra parte para desestimar su demanda. Como tampoco se tuvo en cuenta, que la parte emplazada al ser un ente estatal infringió todos los mecanismos procesales administrativos, vulnerando su irrestricto derecho de propiedad, siendo un antecedente de anterior traslación de dominio hacia su persona al del acto administrativo cuestionado acumulativamente. -----

3. ANTECEDENTES: -----
Previo a la absolución de las denuncias formuladas por el recurrente,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 570-2016
ICA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

3.1 Fluye de autos la demanda de fojas cincuenta y cuatro a cincuenta y ocho, y su subsanación de fojas sesenta y dos del expediente principal, a través de la cual Guillermo Javier Salvatierra Díaz interpone demanda de Mejor Derecho de Propiedad; y como pretensión accesoria, Cancelación Parcial de Partida Electrónica en contra de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. El demandante peticiona al Segundo Juzgado Civil, en forma imprecisa y como pretensión principal, el reconocimiento de Mejor Derecho de Propiedad del inmueble de dos mil setecientos catorce metros cuadrados (2,714.00 m²), ubicado en el Camino a la Victoria, frente a una propiedad de mayor extensión que esta como afectada por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y que se superpone en toda la extensión a su propiedad, y como pretensión accesoria la Cancelación Parcial del Asiento Registral. **Fundamentos de hecho:** El demandante sostiene que en fecha quince de octubre de mil novecientos ochenta y seis, adquirió mediante acto jurídico de compraventa, el predio materia de *litis* con un área de dos mil setecientos catorce metros cuadrados (2,714.00 m²), de su anterior propietaria Yolanda Díaz Huamán. Que, la entidad demandada, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, mediante Resolución número 070-COFOPRI-ICA-2000 de fecha veinte de junio de dos mil, ha calificado de naturaleza eriaza el área de noventa y nueve mil seiscientos ochenta y uno punto noventa y dos metros cuadrados (99,681.92 m²) del distrito, provincia y departamento de Ica, disponiendo la inmatriculación de dicha área a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Asimismo, identifica y califica al agrupamiento de familias de la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 570-2016
ICA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Victoria, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, como Centro Poblado con un área total de noventa y nueve mil seiscientos ochenta y uno punto noventa y dos metros cuadrados (99,681.92 m²). Que conforme a ello existe una superposición parcial de los Lotes números 4, 6 y 10 sobre su predio, que el total del área superpuesta es de dos mil setecientos catorce metros cuadrados (2,714.00 m²). Que, sus títulos son de anterior data, y por lo tanto como consecuencia lógica jurídica se debe corregir el asiento registral por inadecuada tramitación. Entre otros fundamentos expuestos en su demanda. -----

- 3.2 Por sentencia de primera instancia se declaró infundada la demanda, con lo siguientes argumentos:** Como ya se dijo en la premisa normativa, la preferencia de derechos reales sobre inmuebles, viene determinada para el Ordenamiento Jurídico Peruano, en primer lugar, con la inscripción registral, prefiriéndose los títulos de dominio que se hallen inscritos, frente a los que no están registrados. Solamente en defecto de la inscripción registral, el criterio para determinar la preferencia de los derechos de dominio es el de la antigüedad de los mismos. Es por ello, que la norma contenida en el artículo 2022 del Código Civil, es clara en señalar que para oponer derechos reales sobre inmuebles (como la propiedad) contra el que también tiene derechos reales sobre los mismos, es necesario que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel contra quien se opone. Por consiguiente, si bien se ha acreditado que en el caso de autos existe sobre posición de áreas entre el predio cuya propiedad afirma tener el demandante y el predio cuya propiedad se irroga la entidad demandada, la demanda debe ser desestimada en la medida en que, como consecuencia de la inscripción registral existente a favor de esta última, la preferencia de dominio se encuentra dentro de su esfera jurídica, mientras no se declare la nulidad de esta

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 570-2016
ICA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

inscripción registral conforme a lo dispuesto por el artículo 2013 del Código Civil; determinándose de esta manera el primer, el tercer y el cuarto punto controvertido establecido en autos. Con relación a la pretensión accesoria de Cancelación de Asiento Registral, esta debe ser desestimada, en primer término como consecuencia de haberse desestimado la pretensión principal de la que esta pretensión accesoria depende, en una interpretación a contrario de lo establecido por el artículo 73 del Código Procesal Civil. Además, en razón de que habiéndose determinado que el derecho de dominio que se atribuye la parte demandada tiene preferencia respecto al derecho de dominio que se irroga la parte demandante, como consecuencia de la inscripción registral del primero, no es lógico disponer la cancelación del derecho de propiedad inscrito a nombre de la parte demandada; determinándose de esta manera el segundo punto controvertido establecido en autos. -----

3.3 Elevados los autos a la Sala Superior en vía de apelación, esta confirmó la resolución apelada. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, previamente al análisis de la causal denunciada consistente en la contravención de los artículos 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política, referidos al debido proceso y la motivación de las sentencias, es necesario precisar que el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada. -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 570-2016
ICA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SEGUNDO.- Que, la doctrina ha conceptualizado al debido proceso o proceso justo como un derecho humano o fundamental que tiene toda persona por el solo hecho de serlo. Y que le faculta a exigir al estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable, competente e independiente, toda vez que el estado no solo está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes y terceros legitimados, sino a proveerla bajo determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo; por tanto, aquel derecho no solamente tiene un contenido procesal y constitucional sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial y justo. -----

TERCERO.- Que, asimismo, el control constitucional del proceso está referido a que el órgano jurisdiccional superior (sea en vía de apelación, de casación, de revisión de nulidad, cosa juzgada fraudulenta) pueda reexaminar el proceso, verificando si el juzgador de instancia inferior ha infringido o no las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, vulnerando alguno de sus elementos; es decir, en el control constitucional del proceso no hay un cuestionamiento del Juez al legislador, sino que se cuestiona la conducta procesal del propio juez en la dirección y resolución del proceso, imputándosele infracciones a las normas imperativas del debido proceso. -----

CUARTO.- Que, bajo dicho contexto y examinados los presentes autos, es menester señalar que en principio desarrollaremos la causal procesal, la misma que va dirigida a denunciar una ausencia de pronunciamiento respecto a los agravios del recurso de apelación; sin embargo, la Sala de Vista ha cumplido con desarrollarlos, de otro lado respecto a que la Sala no ha tomado en cuenta que su título de dominio es de anterior data y que al ser un ente estatal la emplazada infringió todos los mecanismos procesales administrativos, ellos son argumentos de fondo que ameritan ser

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 570-2016
ICA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

desarrollados a través de la causal material denunciada, la cual también se encuentra argumentada en dicho sentido. -----

QUINTO.- Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente y desarrollando la causal material en el sentido de no haberse efectuado un análisis minucioso respecto de los antecedentes como son la ilegitimidad de los trámites de cancelación de la partida efectuadas por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, es menester señalar que conforme a lo ha establecido por la Sala de Vista, ello va dirigido a cuestionar el acto administrativo que por su inadecuada tramitación efectuada por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI conllevó a la inscripción registral a su favor. En efecto lo pretendido es una declaración de nulidad del acto administrativo en mención y con ello entrar al análisis del mejor derecho de propiedad a favor del recurrente. -----

SEXTO.- Que, conforme al petitorio de la demanda, el proceso está circunscrito a establecer si debe declararse fundada la demanda de Mejor Derecho de Propiedad mas no a establecer la nulidad del acto jurídico administrativo que generó la inscripción de titularidad a favor de la demandada. De otro lado, continuando en el desarrollo de la causal material que nos ocupa, también se ha denunciado la no incorporación de la ficha mecánica, en ese sentido la Sala de Vista ha cumplido con señalar que si bien el recurrente adjuntó dicho documento con el cual pretende acreditar su derecho respecto del inmueble *sub litis*, documento del cual se corrió traslado a la otra parte; sin embargo, no se advierte del mismo que el derecho real del actor sobre la compraventa contenida en la Escritura Pública de fecha quince de octubre de mil novecientos ochenta y seis, se encuentre inscrito registralmente y por el contrario, la primera y única inscripción de dominio figura a favor de Luis Yáñez Lozano y su esposa

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 570-2016
ICA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Evangelina Quispe Choque, siendo ello así, los argumentos desplegados por la parte recurrente devienen en infundados. -----

5. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Guillermo Javier Salvatierra Díaz a fojas trescientos veintiséis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos catorce, de fecha veintidós de diciembre de dos mil quince, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Guillermo Javier Salvatierra Díaz (fallecido) contra el Gobierno Regional de Ica (sucesor procesal de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI), sobre Mejor Derecho de Propiedad; *y los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**



**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

SUMILLA: *En los procesos de reivindicación en los que ambas partes aleguen tener la propiedad del bien inmueble, el Juez de la causa debe pronunciarse por el Mejor Derecho de Propiedad.*

**Lima, veintidós de junio
de dos mil dieciséis.-**

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil novecientos treinta y dos-dos mil quince, en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

En el presente proceso sobre de Reivindicación la demandante Lina María Trauco Gómez ha interpuesto Recurso de Casación¹, contra la Sentencia de Vista expedida mediante Resolución número veinticinco de fecha cuatro de noviembre de dos mil catorce², que confirma la sentencia apelada de primera instancia emitida mediante Resolución número diecisiete de fecha dieciocho de julio del mismo año³, que declaró infundada la demanda sobre Reivindicación. -

II. ANTECEDENTES DEL PROCESO: -----

2.1. Demanda: -----

El veintinueve de abril de dos mil doce⁴ Lina María Trauco Gómez acude al órgano jurisdiccional interponiendo demanda de Confirmación de Acto Jurídico

¹ Inserto de folios 327 a 332.

² Inserta de folios 314 a 320.

³ Inserta de folios 228 a 235.

⁴ Escrito de demanda inserto de folios 19 a 22, complementado a fojas 24.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

y Reivindicación contra Tesalia Izquierdo Cobos y Elden Raúl Linares Mendoza, solicitando que se confirme el Acto Jurídico de Escritura Pública de Compra Venta de fecha once de mayo de dos mil doce, y como pretensión accesoria se reivindique y restituya a través del lanzamiento el inmueble ubicado en el Jirón Iquitos número 655, Distrito y Provincia de Rioja, inscrito en la Partida Registral número 11009516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba. Expone como fundamentos principales de su petitorio lo siguiente: **a)** El citado inmueble lo adquirió mediante compraventa de su anterior propietaria Tesalia Izquierdo Cobos por la suma de dieciocho mil soles (*S/.18,000.00*); y, **b)** Sin embargo el inmueble está siendo ocupado por Elden Raúl Linares Mendoza, contra quien la demandante siguió un proceso de Desalojo, en el que se ha presentado una resolución en la que se declara judicialmente la unión de hecho que siguiera éste con la demandada. -----

2.2. Contestación a la demanda por parte de la codemandada Tesalia Izquierdo Cobos: -----

Mediante escrito presentado el doce de junio de dos mil trece⁵, la codemandada Tesalia Izquierdo Cobos absuelve el traslado de la demanda, indicando que: **a)** Al momento de hacer la transferencia del inmueble estaba registrado el bien a su nombre, como única propietaria, y es así que ante la celebración de la compraventa lo entregó físicamente a la demandante; y, **b)** El proceso de Desalojo se inició con posterioridad a la transferencia. -----

2.3. Declaración de rebeldía del codemandado Elden Raúl Linares Mendoza: -----

Mediante Resolución número nueve de fecha veintidós de noviembre de dos mil trece⁶, se declaró la rebeldía del codemandado Elden Raúl Linares Mendoza respecto al trámite de contestación a la demanda. -----

⁵ Corriente de folios 56 a 59.

⁶ Corriente a fojas 100 y 101.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

2.4. Sentencia de Primera Instancia: -----

Mediante Resolución número diecisiete de fecha dieciocho de julio de dos mil catorce⁷, el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de la Provincia de Rioja de la Corte Superior de Justicia de San Martín declaró infundada la demanda, señalando principalmente que: **a)** Para ejercitar la acción reivindicatoria no basta probar el dominio de la propiedad, sino que debe establecerse que el demandado posee indebidamente el bien; **b)** La parte demandante ha actuado y valorado los medios probatorios consistentes en la Escritura Pública número 514, y por otro lado la demandada Tesalia Izquierdo Cobos ha adjuntado la Partida Electrónica número 110951 de fecha once de junio de dos mil trece donde consta inscrito el Título de la aludida Escritura Pública número 514; **c)** De ello se tiene acreditado que la demandante tiene la titularidad del bien, lo que podría conllevar a que la demanda sea declarada fundada; sin embargo, en el proceso de reconocimiento de unión de hecho se ha declarado la existencia de la comunidad de bienes respecto al inmueble *sub litis*, entendiéndose que los ahora demandados en el proceso tienen la condición de copropietarios; y, **d)** La posesión del demandado no es en calidad de poseedor ni propietario, sino como copropietario. -----

2.5. Recurso de Apelación: -----

El treinta de julio de dos mil catorce⁸, la demandante Lina María Trauco Gómez ejercita su derecho impugnatorio contra la sentencia de primera instancia, esgrimiendo sustancialmente los siguientes argumentos: **a)** No se ha tenido en cuenta que ella es la propietaria del inmueble materia de *litis*, por lo que le asisten los derechos de los Artículos 2° inciso 16) y 70° de la Constitución Política del Perú, en virtud a lo cual tiene derecho a reivindicar mediante acción que es imprescriptible; y, **b)** No se tuvo en cuenta que la parte demandada ha

⁷ Obrante de folios 228 a 235.

⁸ Recurso obrante de folios 243 a 247.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

presentado en copia la sentencia de fecha diecisiete de marzo de dos mil catorce, en la que se reconoció judicialmente su unión entre Elden Raúl Linares Mendoza y Tesalia Izquierdo Cobos desde el año dos mil dos hasta el veinte de mayo de dos mil doce, en la que además se señaló que ésta última debía entregar al codemandado el cincuenta por ciento (50%) de la venta del inmueble, sentencia que es posterior a la compraventa de fecha once de mayo de dos mil doce, y que éste se llevo a cabo de buena fe. -----

2.6. Sentencia de Vista: -----

La Sala Mixta y Liquidadora Penal de la Provincia de Moyobamba de la Corte Superior de Justicia de San Martín, mediante Resolución número veinticinco de fecha cuatro de noviembre de dos mil catorce⁹ emite la Sentencia de Vista que confirma la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, argumentando primordialmente lo siguiente: **a)** Respecto a la confirmación del *acto jurídico*, del acto de la compra que realizó la actora respecto al inmueble ubicado en el Jirón Iquitos número 655-Barrio de Quinapata, Distrito y Provincia de Rioja, contenido en la Escritura número 514 que otorga Tesalia Izquierdo Cobos a favor de Lina María Trauco Gómez, no se advierte que éste se haya celebrado con agente relativamente incapaz, con vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación, o por simulación, conforme lo describe el Artículo 221° del Código Civil, por lo que ese acto jurídico existe, está vigente y es válido para el ordenamiento jurídico; y, **b)** En relación a la reivindicación del inmueble y su restitución a través del lanzamiento, se debe tomar en cuenta que si bien es cierto Lina María Trauco Gómez aparece como propietaria del citado inmueble, inscrito en la Partida Registral número 11009516, no es menos cierto que respecto a Elden Raúl Linares Mendoza, mediante sentencia recaída en el expediente número 0047- 2012-0-2207-JM-CI-01, sobre Declaración Judicial de Unión de Hecho, se declara que el referido inmueble le pertenece como

⁹ Inserta de folios 314 a 320.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

propietario, por lo que al estar en posesión del mismo en esa condición de propietario, no procede contra él la acción reivindicatoria y menos el lanzamiento que pretende la actora. -----

III. RECURSO DE CASACIÓN: -----

La demandante Lina María Trauco Gómez con fecha nueve de febrero de dos mil quince, interpone Recurso de Casación contra la Sentencia de Vista, siendo declarado procedente por este Tribunal Supremo mediante Resolución de fecha veintidós de octubre del mismo año, obrante de fojas treinta y uno a treinta y tres del Cuaderno respectivo, por la **Infracción Normativa Procesal de los Artículos 2°inciso 16) y 70°de la Constitución Política del Perú e Infracción Normativa Material de los Artículos 923° y 927°del Código Civil**, al haberse sostenido que se afecta su derecho por cuanto se ampara la demanda respecto a una propiedad declarada judicialmente a favor de la parte demandada, desconociéndose su derecho contenido en la Escritura Pública de compraventa de fecha once de mayo de dos mil doce, así como en la Partida Registral que adjuntó. Asimismo, se ha declarado la **Procedencia Excepcional por Infracción Normativa de los Artículos 197°del Código Procesal Civil y 139°incisos 3) y 5) de la Constitución Política de I Perú.** -----

IV. ASUNTO JURÍDICO EN DEBATE: -----

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la sentencia de fecha doce de marzo de dos mil trece exhibida por el codemandado Elden Raúl Linares Mendoza, es documento suficiente para declarar infundada la demanda de Reivindicación planteada por Lina María Trauco Gómez, y si la decisión de su propósito observa los parámetros de una debida motivación. -----

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

CONSIDERANDOS: -----

PRIMERO.- El Recurso de Casación tiene por fines 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, conforme lo precisa el Artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precavando sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto. -----

SEGUNDO.- Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso¹⁰, debiendo sustentarse el mismo en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por infracción de la ley, por quebrantamiento de la forma y/o por apartamiento inmotivado del precedente judicial. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso¹¹, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo. -----

TERCERO.- La infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido

¹⁰ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

¹¹ De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

efectiva, el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales o hasta fundamentales. -----

CUARTO.- En el caso particular, y como se ha adelantado, se ha declarado procedente el Recurso de Casación por causales de infracción normativa procesal y material, por lo que en primer término debe procederse con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal, desde que si por ello se declarara fundado el Recurso su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, careciendo de objeto en tal supuesto emitir decisión sobre la infracción material invocada por el casacionista en el escrito de su propósito. -----

Sobre el Debido Proceso: -----

QUINTO.- El Debido Proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de una causa se respeten determinados requisitos mínimos que, en general, se considera que comprenden los siguientes criterios: **a)** Derecho a ser oportunamente informado del proceso, a efectos de otorgar un tiempo razonable para preparar la defensa; **b)** Derecho a ser juzgado por un Juez imparcial, esto es que no tenga interés en un determinado resultado de la *litis* bajo su dirección; **c)** Derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa de un profesional (*publicidad del debate*); **d)** Derecho a la Prueba; **e)** Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito de lo actuado; y, **f)** Derecho al Juez legal. Aquel derecho continente es fundamental y asiste a todos los sujetos que plantean pretensiones ante los órganos resolutores de conflictos. -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

SEXTO.- Así también, el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3) del Artículo 139 de la Constitución Política del Perú¹², comprende a su vez, entre otros derechos de los ya señalados en el considerando precedente, 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 el inciso 3) del Artículo 122° del Código Procesal Civil¹³ y Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial¹⁴. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5) del Artículo 139° de la Carta Fundamental¹⁵, 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 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 constitucional. -----

SÉPTIMO.- En esa misma línea, cabe anotar que la motivación escrita de las resoluciones judiciales en sociedades pluralistas como las actuales, importa el deber de justificar las decisiones jurídicas, de tal manera que sean aceptadas por la sociedad y que el Derecho cumpla su función de guía¹⁶. Igualmente, la obligación de fundamentar las sentencias, propias del derecho moderno, se ha elevado a categoría de deber constitucional, a mérito de lo cual la Corte

¹² Artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

¹³ Artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil.- 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.

¹⁴ Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- 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.

¹⁵ Artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Perú.- 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.

¹⁶ ATIENZA, Manuel. “Las razones del Derecho”. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, páginas 24 y 25.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

Suprema de Justicia de la República ha señalado en el Primer Pleno Casatorio, Casación número 1465-2007-CAJAMARCA, una similar posición a la adoptada por el Tribunal Constitucional en el expediente número 37-2012-PA/TC, fundamento 35, en el sentido que *La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente, para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente. ---*

OCTAVO.- Asimismo, el proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: se presenta cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la *decisum* 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 y/o 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 que el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respaldan en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales éste 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 violan las leyes del hacer/pensar, tales como de la 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. -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

El control de las decisiones jurisdiccionales y el Debido Proceso en el caso concreto: -----

NOVENO.- Ingresando al análisis de la infracción normativa procesal admitida mediante procedencia excepcional, esta se vincula con el Derecho al Debido Proceso y a la Motivación de las Resoluciones Judiciales, así como a la Debida Valoración de los Medios Probatorios aportados a la causa, sosteniéndose que al declararse infundada la demanda de Reivindicación se ampara el derecho de propiedad que invoca el demandado, desconociéndose la Escritura Pública de fecha once de mayo de dos mil doce, mediante la cual la recurrente adquirió la propiedad del inmueble sujeto a materia. -----

DÉCIMO.- Siendo ello así, es necesario precisar que la controversia planteada es una de Reivindicación, recogida en el Artículo 927° del Código Civil, según el cual: "*La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción*", disposición que debe interpretarse de manera sistemática con la contenida en el Artículo 923° del mismo cuerpo normativo: "*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe de ejercerse con armonía de interés social y dentro de los límites de ley*". En esa línea tenemos que el derecho de propiedad es uno absoluto sujeto solo a las limitaciones de ley, exclusivo respecto de la cosa y excluyente respecto de los terceros, facultad que puede ser ejercitada, entre otras, por aquella acción real por excelencia como es la reivindicatoria, que es imprescriptible, que no procede contra aquel que adquiere el bien por prescripción y que está destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se encuentra privado el propietario. Ello explica además que para la procedencia de la acción reivindicatoria deban acreditarse los siguientes supuestos: **a)** Que el actor tenga la calidad de propietario; **b)** Que el demandado no acredite ningún derecho sobre el bien, pudiendo oponerse a la acción de reivindicación si cuenta con derecho real que habilite su posesión legítima, lo que en consecuencia da lugar, de ser el caso,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

al análisis de la oponibilidad de los derechos que existan entre las partes respecto al mismo bien, a efectos de determinar la eventual ausencia del derecho del demandado para poseer el bien reclamado; **c)** Que el demandado debe de encontrarse poseyendo el bien; y, **d)** Que se identifique y determine el bien que es materia de *litis*. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Asimismo, es importante considerar que a través de este proceso como medio de excelencia para la defensa de la propiedad, es posible analizar el Mejor Derecho de Propiedad o el concurso de derechos reales de aquellos que sostienen tener derecho de propiedad respecto de un mismo bien, a fin de determinar quién tiene mejor derecho sobre el mismo, resultando por ello aplicables las disposiciones sobre concurrencia de acreedores, prioridad registral, oponibilidad de derechos reales y fe pública registral, entre otros. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Para el referido análisis debe tenerse presente que el Artículo 197° del Código Procesal Civil prevé que: *“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 sustenten su decisión”*. En ese sentido, el Juez se encuentra en la obligación de atender y analizar los medios probatorios que intentan acreditar un hecho alegado por alguna de las partes, ya sea en la demanda, en la contestación a ella o en el escrito donde se ofrezcan nuevos medios probatorios, que cumplan los requisitos para su admisión, constituyendo la omisión a ese precepto una infracción a la norma que establece la finalidad de los medios probatorios contenida en el Artículo 188° del Código Procesal Civil. -----

DÉCIMO TERCERO.- Siendo ello así, en el caso concreto se advierte que la finalidad de los medios probatorios no se ha cumplido con la suficiencia que el caso planteado amerita, desde que corre en autos la sentencia judicial de fecha doce de marzo de dos mil trece, que declara el Reconocimiento Judicial de la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

Unión de Hecho entre Tesalia Izquierdo Cobos y Elden Raúl Linares Mendoza durante el periodo del año dos mil dos hasta el dos mil doce, la cual, a primera revisión, parece indicar que no se ha cumplido con uno de los supuestos de procedencia de la acción reivindicatoria; no obstante, también obra en autos el Contrato de Compraventa de Predio Urbano que otorga Tesalia Izquierdo Cobos a favor de Lina María Trauco Gómez, de fecha once de mayo de dos mil doce, inscrito en Registros Públicos en el Asiento número C00004 de la Partida número 11009516, sin que a pesar de esa situación relevante las instancias de mérito hayan realizado un análisis sobre las consecuencias de éste último acto jurídico respecto a primero y, mejor todavía, determinando con evaluación compulsada de los medios probatorios aportados, quién tiene mejor derecho a la propiedad sobre el inmueble reclamado, aspecto que si bien no fue fijado formalmente como punto controvertido, es un hecho que las partes han puesto a conocimiento del órgano jurisdiccional y que resulta de ineludible dilucidación, atendiendo a las disposiciones que –*sin ánimo restrictivo*– se precisan en el décimo primer considerando precedente y, sobre todo, para orientar la decisión judicial al cumplimiento de las finalidades del proceso que se describen en el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, y a las que todo ciudadano aspira. -----

DÉCIMO CUARTO.- En consecuencia, merece ser estimada la infracción procesal excepcional, lo cual importa la nulidad de la sentencia impugnada, con extensión a la sentencia de primera instancia, debiendo por ello el Juez *A quo* renovar el acto procesal viciado realizando el análisis expuesto en el considerando inmediato precedente. -----

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto por el inciso 3) del Artículo 396° del Código Proce sal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve declarar: **FUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por Lina María Trauco Gómez y en consecuencia **CASARON** la Sentencia de Vista corriente de fojas trescientos catorce a trescientos veinte, su fecha cuatro

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2932-2015
SAN MARTÍN
REIVINDICACIÓN**

de noviembre de dos mil catorce, emitida por la Sala Mixta y Liquidadora Penal de la Provincia de Moyobamba de la Corte Superior de Justicia de San Martín, **NULA** la misma; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada obrante de fojas doscientos veintiocho a doscientos treinta y cinco, dictada el dieciocho de julio de dos mil catorce, que declara infundada la demanda; **ORDENARON** que el Juez *A quo* emita nueva sentencia en concordancia con las consideraciones expuestas en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad; en los seguidos por Lina María Trauco Gómez con Tesalia Izquierdo Cobos y otro sobre Reivindicación y otro; y *los devolvieron*. Integran esta Sala los Jueces Supremos Señores Calderón Puertas y De La Barra Barrera por licencia de los Jueces Supremos Señores Mendoza Ramírez y Miranda Molina. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA