

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

TEMA: MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SUMILLA: 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 es desconocer el derecho de propiedad de este último aunque haya sido válidamente adquirido en aras de dar solución al conflicto de intereses que se presenta; dicho de otro modo, dicha acción supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien, los mismos que se sustentan en títulos y documentos, de los cuales solo uno determinará el mejor derecho por antigüedad, rango o inscripción registral.

La declaración de nulidad de un acto procesal no alcanza a los anteriores ni a los posteriores que sean independientes de aquél.

PALABRAS CLAVE: Mejor derecho de propiedad. debido proceso, motivación de resoluciones, artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución.

Lima, veintidós de agosto de dos mil veinticuatro.

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

VISTA

La causa número treinta y tres mil ochocientos ochenta y cinco – dos mil veintidós - Tumbes; en audiencia pública llevada de la fecha; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandado **Empresa Santa Adela Sociedad de Responsabilidad**

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

Limitada, mediante escrito de fecha once de julio de dos mil veintidós (fojas cuatrocientos cinco del expediente judicial físico¹), contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veinticuatro, del siete de abril de dos mil veintidós (fojas trescientos setenta y uno) emitida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, que **confirma** la sentencia contenida en la resolución número dieciséis, del ocho de enero de dos mil veintiuno (fojas doscientos treinta y uno), del Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, que declara **fundada** la demanda.

Antecedentes del caso

De la demanda

Mediante escrito del veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho (fojas cincuenta y tres), y escrito de subsanación del cinco de noviembre de dos mil dieciocho (fojas sesenta y cinco), la Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de Junio Limitada N.º 024-B-I interpone demanda contra la Empresa Santa Adela Sociedad de Responsabilidad Limitada, y solicita se declare el mejor derecho de propiedad de un área de terreno de 69.9293 hectáreas ubicado en el Sector El Comendador – Distrito de Corrales- Provincia y departamento de Tumbes, que se encuentra dentro de un área de mayor extensión (1,344 hectáreas) inscrita en la Ficha Registral N.º 004842 - Partida Electrónica N.º 0400 2726.

Como fundamentos de la demanda, señala lo siguiente:

- a) Refiere que la Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de Junio Limitada N.º 024-B-I, es propietaria del predio denominado “El Comendador”, con un área de 1344 hectáreas, según Resolución Directoral N.º 1566-74-DG RA-AR, de fecha siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, efectuada por la Dirección General de Reforma Agraria, derecho dominal inscrito en el asiento 1544, fojas 217 – Tomo N.º 5 de fecha 28 de mayo de 1974 y trasladado al asiento 25, fojas 402, Tomo N.º 5 de fecha 31 de agosto de 1974, hoy Partida N.º 04002726.

¹ En adelante, todas las referencias remiten a este expediente, salvo indicación distinta.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

- b)** Manifiesta que dentro de este predio matriz se encuentra el predio que actualmente ocupa la Empresa Santa Adela Sociedad de Responsabilidad Limitada, inscrito en la ficha N.º 008086 – Partida N.º 02005129, de 69 hectáreas, siendo su ubicación por el norte una línea recta quebrada de dos tramos colindantes con especies forestales de mangle Estero Corrales y con terrenos de la Langostinera La Canela y por el Este en una línea recta de quebrada con siete tramos colindantes con terrenos de la Langostinera El Tumi, por el Sur una línea recta de quebrada de cinco tramos colindantes con terrenos de las Langostineras La Isla y Miraflores y por el Oeste en una línea recta colindante con el Estero Corrales; precisando que este predio está ubicado en el sector El Comendador – Margen izquierda del Río Tumbes y pertenece a la Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de Junio Limitada N.º 024-B-I, cuyo territorio matriz es de 1344 hectáreas.
- c)** Asimismo, sostiene que la inscripción del predio fue realizada el veintiocho de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, de público y pleno conocimiento de la demandada, conforme al artículo 2012 del Código Civil; por lo que no se puede desconocer que su inscripción tiene prioridad en el tiempo.
- d)** Aunado a ello, indica que el terreno de 69.9293 hectáreas que ocupa la demandada, es de su propiedad, por lo cual al tener inscrito el terreno con una antelación de 36 años, tiene la prioridad que determina la preferencia de los derechos que otorga la inscripción registral, además refiere que no puede existir duplicidad en la inscripción de un mismo terreno, como el presente caso que tiene doble inscripción en la ficha 008086 – Partida N.º 02005129 que resulta incompatible con su terreno, y el inscrito en la ficha N.º 004842 – Partida N.º 04002726; motivo por el cual debe declararse el mejor derecho a la propiedad de la inscripción según la ficha N.º 004842 – Partida N.º 04002726, que resulta ser la más antigua (desde el veintiocho de mayo de mil novecientos setenta y cuatro).

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

Sentencia de primera instancia

Mediante resolución número dieciséis, de fecha ocho de enero de dos mil veintiuno, el Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Tumbes declaró **fundada** la demanda. Como fundamentos de su decisión:

- a) Indica que, en las conclusiones del dictamen pericial ha quedado establecido que el área materia de litis, realmente es de 70.64 hectáreas (cercado) y no de 69.9293 hectáreas, la misma que viene ocupando como propietaria la parte demandada y se encuentra dentro del predio de mayor extensión que reclama la demandante.
- b) Afirma que, en el presente proceso ha quedado acreditado que la propiedad que ostenta la demandada fue adquirida mediante aporte de capital, la misma que si bien es cierto fue inscrita en los Registros Públicos correspondiente, sin embargo, esta se encuentra dentro del área de terreno de mayor extensión, de propiedad de la accionante, la misma que también está inscrita en los Registros Públicos, asimismo, se ha determinado que no existe duplicidad de partidas como así también lo señala la parte accionada, en consecuencia se rigen las disposiciones del derecho registral establecidas en el artículo 2022 del Código Civil.
- c) Asimismo, señala que el título de dominio contenido en la Partida N.º 04002726 la Cooperativa Agraria de Producción “24 de junio” Limitada. N.º 024-B-I, adquiere el terreno inscrito en esta, en mérito a la adjudicación contenida en la Resolución Directoral N.º 1563-74-D GRA-AR., de fecha siete de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, efectuada por la Dirección General de Reforma Agraria, título presentado el treinta de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, asiento N.º 1734, del Tomo 5.
- d) En tanto que el terreno que detenta en propiedad la Empresa Santa Adela Sociedad de Responsabilidad Limitada, de 69.9293 hectáreas – Sector el

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

Comendador y que forma parte del terreno matriz de 1,344 hectáreas, ha sido inscrito el doce de abril de mil novecientos noventa, en la Ficha Registral N.º 08086 – Partida N.º 02005129 a favor del Concejo Provincial de Tumbes en mérito a la Resolución de Alcaldía N.º 0130-90, de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa, tal como así consta en la copia literal; en donde a partir de esta inscripción se ha venido dando el tracto sucesivo hasta llegar dicho inmueble a poder de la empresa, en consecuencia consideraron que el mejor derecho de propiedad sobre el bien inmueble, de acuerdo al dictamen pericial ya anteriormente referido, es de 70.64 hectáreas y no de 69.9293 hectáreas, lo tiene la Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de Junio Limitada N.º 024-B-I, por lo que la demanda debe ser amparada.

Sentencia de vista

Mediante resolución número veinticuatro, de fecha siete de abril de dos mil veintidos, la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, **confirma** la sentencia de primera instancia. El colegiado superior, absolviendo el grado conforme a los agravios señalados en el recurso de apelación, lo hace literalmente en la forma siguiente:

“3.3.- Ahora bien, obsérvese que son 4 los argumentos que en esencia plantea el apelante para cuestionar la sentencia contenida en la resolución número DIECISEIS, y que serán dilucidados por esta Sala Civil:

- 1) Falta de interés y legitimidad para obrar por parte del demandante, incumplimiento requisitos formales regulados en los artículos IV y X del Código Procesal Civil;*
- 2) Falta de individualización del predio, pues si bien se ha identificado, éste no ha sido individualizado;*
- 3) El accionante no ha procedido a acreditar la titularidad de lo edificado sobre el predio sub litis; y,*
- 4) El A quo ha inobservado en el dictamen pericial que las coordenadas expuestas no se encuentran anotadas en la partida registral.*

3.4.- (...) en el presente caso se ha puesto en contradicción partidas electrónicas que publicitan la titularidad sobre un mismo bien inmueble; es decir, se estaría ante el caso particular de duplicidad de partidas.

3.5.- Ahora bien, para el demandado, en la sentencia de primera instancia, el demandante ha actuado con falta de interés y legitimidad para obrar, por lo que no se estaría ante una relación procesal válida. (...) A fin de establecer si en el caso de autos se presenta la falta de legitimidad para obrar por parte de la demandante, es necesario tener presente que por escrito postulatorio de fecha 24 de octubre del 2018 (f. 53 a 59), don José Leónidas More Gordillo, en representación de La Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de Junio Ltda.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

N.º 024-B-I, postula como **pretensión** se declare el mejor derecho de propiedad de un área de terreno de 69.9293 hectáreas ubicado en el Sector El Comendador, distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes, predio que se encontraría dentro de un área de mayor extensión (1,344 hectáreas), inscrita en la Ficha Registral N.º 004842, partida electrónica N.º 04002726. Sustentando su pretensión en haber adquirido la propiedad del bien materia de litis de parte de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, por medio del contrato de compra venta N.º 0782-74, celebrado el 15 de agosto de 1974, **cuyo dominio corre inscrito en la partida N.º 04002726 de la Oficina Registral de Tumbes**. Por su parte, el **demandado**, si bien ha cuestionado el interés y falta de legitimidad para obrar, éste no ha hecho argumento alguno más que lo mencionado en párrafos precedentes. (...) el Juzgador previamente ha analizado las partidas registrales y ha realizado la inspección judicial correspondiente en el bien sub litis, también como sustento de su decisión sostiene que, "Se verifica que la Municipalidad Provincial de Tumbes adquirió el terreno materia de litis, mediante la Resolución de Alcaldía N.º 130-90, de fecha 05 de abril de 1990, inmatriculándose a su favor 69.4240 hectáreas, es decir, que **inscribe por primera vez tan sola esa área de terreno, pero que sin embargo, esta se encuentra dentro del predio matriz o de mayor extensión de 1,344 hectáreas, la cual continúa siendo propietaria la Cooperativa demandante**, pues, no se advierte que esta la haya transferido en calidad de propietario, a la Municipalidad o alguna otra persona natural o jurídica". Por lo que tampoco se estaría frente a una motivación insuficiente en la resolución venida en grado. Siendo así, lo alegado por el demandado en su escrito de apelación carece de sustento, por lo que la decisión del A quo es conforme a derecho.

3.5.- Por otra parte, el recurrente ha señalado que el Juez de la causa no ha tomado en cuenta el fundamento 9 de la contestación de la demanda, puesto que, si bien se ha identificado el predio, éste no ha sido individualizado, sin tener registradas las medidas perimetrales con coordenadas, colindantes, etc. Respecto a ello, este Superior Colegiado precisa que, tomando en cuenta lo alegado por el demandante en su escrito postulatorio, pues, afirma ser propietaria de 1,344 hectáreas de terreno, cuyo derecho dominal se encuentra inscrito en AS 1544 (Fs.217), tomo 05 de fecha 28 de mayo de 1974, y traslado al AS25 (Fs.402), tomo 05 de fecha 31 de mayo de 1974, hoy partida N.º 04002726, cuyas colindancias son: "POR EL NORTE, con el Río Tumbes; POR EL SUR, con terrenos cultivables del mismo predio; POR EL ESTE, con el predio de Irma, Palmira y Santa Cleotilde, y por el OESTE, con el océano pacífico". Aunado a ello, en el Dictamen Pericial se precisó lo siguiente: "El bien materia de litis se encuentra ubicado entre las coordenadas UTM PSAD 56,553,000 y 558,000 este y entre las coordenadas 9'606,000 y 9'613,000 norte, en el distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes". En efecto, el Juez de primera instancia, ha basado su decisión ubicando e individualizando el bien, con ayuda de documentales, tal como el informe pericial, así como el acta de la inspección realizada. (...) no ha presentado prueba alguna que demerite lo establecido en el dictamen en referencia. Siendo así, lo alegado por el demandado en su escrito de apelación carece de sustento, por lo que la decisión del A quo respecto a este punto es conforme a derecho.

3.6.- De otro lado, en el escrito impugnatorio también se argumenta respecto a la adquisición por accesión de las construcciones existentes en el inmueble. Al respecto, esta Sala Civil debe precisar que, Gonzales Barrón citado por Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado menciona lo siguiente: "La construcción en suelo ajeno es una modalidad de accesión, particularmente importante en nuestra realidad sociológica, por lo que el tema es de alta conflictividad en los Tribunales. En tal caso, lo que se busca es evitar la incertidumbre jurídica producida por la existencia de dos propietarios sobre un mismo bien inmueble (el del suelo y el del edificio), y como un régimen de copropiedad es considerado antieconómico, la solución legal pasa por atribuir la propiedad a uno solo de los sujetos, con la obligación de restituir lo que signifique un enriquecimiento sin causa". **En ese sentido, se releva de emitir pronunciamiento de fondo al respecto**, lo cual no lo exime de señalar que en el contexto reseñado resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 941 del Código Civil (...). Por lo que ajustándonos a dicho precepto normativo son los demandantes, como dueños del suelo, quienes deberán elegir (en la etapa de

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

ejecución de sentencia) si paga el valor de la edificación o si obliga al demandado a pagar el valor del terreno.

3.7.- (...) Siendo ello así, y atendiendo que el presente proceso es uno de mejor derecho de propiedad, la sentencia deberá determinar quién tiene el mejor derecho real y a quién le corresponde ejercer el dominio sobre el bien sub litis (...) Por lo que, el Colegiado de esta Sala Civil procederá a verificar si en el presente caso la sentencia cumple con lo precedentemente expuesto.

3.8.- Ahora bien, el presente proceso en su solución; deberá partir del hecho el cual no es otro que el derecho de dominio sobre el bien inmueble materia de litis, denominado "El Comendador", con área de 1,344 Has. derecho dominal inscrito en el As. 1544, Fs. 217 – Tomo 5 de fecha 28 de Mayo del 1974 y trasladado al AS. 25, Fs. 402, tomo 5 de fecha 31 de agosto de 1974, hoy partida N.º 04002726, el **cual pertenece a los demandantes**, lo señalado en atención además a los medios de prueba obrantes en el presente proceso (...)

3.9.- De igual manera se ha determinado que en el área antes señalada, se encuentra el terreno eriazado de propiedad de la Empresa Santa Adela SRL, el cual cuenta con un área de 69.9293 hectáreas, inscrito en la P. E. N.º 020051 29, parte que se encuentra dentro del predio matriz de 1,344 hectáreas de propiedad de la demandante.

3.10.- El dominio del área de 69.9293 hectáreas encerradas, conforme lo afirmado, por el A quo, pertenecen a la Cooperativa de Usuarios 24 de Junio LTDA N.º 024-B-I, **conforme a la parte final del fundamento jurídico 4.14., de la sentencia impugnada** "(...) en consecuencia **el mejor derecho de propiedad sobre el bien inmueble**, que de acuerdo al dictamen pericial ya anteriormente referido, es de 70.64 hectáreas y no de 69.9293, **lo tiene la Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de Junio Ltda. N.º 024-B-I, por lo que la demanda debe ser amparada**".

3.11.- La conclusión antes arribada, se resume en que la Empresa Santa Adela SRL, tiene el dominio del predio con área de 69.9293 (70.64) hectáreas, predio que se encuentra inscrito a la fecha en la P. E. N.º 020051 29, sin embargo **este corresponde al predio de mayor extensión (matriz 1,344 hectáreas) de propiedad de la demandante, quien tiene mejor derecho de propiedad, por cuanto dicho predio fue inscrito con fecha anterior al predio de la demandada** (...)

CUARTO. En conclusión, se puede apreciar que el Juez de la causa ha emitido una decisión con arreglo a ley, no apreciándose vulneración alguna al Derecho fundamental del debido proceso, debiéndose confirmar la resolución venida en grado de apelación, la misma que declara fundada la demanda."

Causales procedentes del recurso de casación

Mediante auto calificadorio del doce de setiembre de dos mil veintitrés (fojas setenta y ocho del cuaderno de casación), la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la siguiente causal:

Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil

Sostiene que, en el caso de autos, solo y únicamente se ha solicitado la resolución declarativa de mejor derecho de propiedad además el pago de costos y costas, lo que fue

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

fijado como punto controvertido en la resolución número cuatro de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, en atención a ello, la sentencia de primera instancia declara fundada la demanda; sin embargo, la segunda instancia, ordena además que la demandada cumpla con restituir y entregar el bien materia sub litis, además en el considerando 3.6 se precisa que los demandantes, como dueños del suelo, deberán elegir si paga el valor de la edificación o si obliga al demandado a pagar el valor del terreno, incurriendo con ello, en un pronunciamiento extra petita, vulnerando el principio de congruencia al ordenar que en ejecución de sentencia los demandantes puedan hacer uso del derecho que les concede el artículo 943 del Código Civil, pese a que ni en el petitorio de su demanda ni en los fundamentos de hecho de la misma, han solicitado se les otorgue la facultad dispuesta en la norma acotada, por lo que aplicar este dispositivo, sería ir más allá del petitorio y violar lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Adjetivo, tanto más si este aspecto tampoco fue considerado como un punto controvertido, lo mismo ocurre con ordenar la restitución y entrega del bien inmueble, aspecto que no fue demandado.

CONSIDERANDO

Primero: El recurso de casación

1.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. Por tanto, no basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo respecto a lo decidido.

1.2. En ese sentido, la labor casatoria es una función de cognición especial sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, labor en la que los jueces realizan el control de derecho, velando por su cumplimiento “y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”², y revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo con la normatividad jurídica. En ese sentido, corresponde a los jueces de casación verificar y cuestionar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

² HITTERS, Juan Carlos. (2002) *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

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

1.4. Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso³, que debe sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

Segundo: Delimitación de la controversia

En consideración a los hechos determinados por las instancias de mérito y la causal casatoria declarada procedente, corresponde determinar si al expedirse la resolución judicial por parte de la Sala Superior, confirmando la de primera instancia, se vulneró el derecho al debido proceso, la motivación de resoluciones judiciales y el principio de congruencia, al establecer el mejor derecho de propiedad de la parte demandante, respecto al bien sub litis, conforme a lo actuado en el proceso.

Tercero: Análisis de la causal casatoria de naturaleza procesal

³ MONROY CABRA, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

La Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

3.1. Teniendo en cuenta que las causales procesales indicadas han sido propuestas en conjunto, corresponde describir previamente las normas cuya infracción se denuncia:

Constitución Política del Perú

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

[...]

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

[...]

*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.***

Código Procesal Civil

Artículo VII del Título Preliminar: El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

3.2. El numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado consagra como principio rector de la función jurisdiccional la observancia del **debido proceso**, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en este, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración. Del mismo modo, el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos consagra los lineamientos del debido proceso legal, que se refiere al “[...] conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales a efectos de que las personas estén en condiciones de defender

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos [...]”⁴.

3.3. El debido proceso (o proceso regular), es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos perezcan ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho, incluido el Estado, que pretenda hacer uso abusivo de sus prerrogativas.

3.4. El derecho al proceso regular constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen el derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa), derecho a ser juzgado por un juez imparcial que no tenga interés en un determinado resultado del juicio, derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate), derecho a la prueba, derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso y derecho al juez legal.

3.5. Así también, el derecho al debido proceso, como ya se ha señalado, comprende entre otros derechos, el de **motivación de las resoluciones judiciales**, previsto en el numeral 5 del artículo 139 de la Carta Fundamental, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por los artículos 122 (inciso 3) y 197⁵ del Código Procesal Civil, y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de

⁴ CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. “Caso Casa Nina vs. Perú”. Sentencia del veinticuatro de setiembre de dos mil veinte; párr. 88.

⁵ **Código Procesal Civil**

Artículo 122° - Las resoluciones contienen: [...]

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

Artículo 197° - **Valoración de la prueba**

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

la Ley Orgánica del Poder Judicial⁶. Además, la exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las 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 constitucional⁷.

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

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

⁶ **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**

Artículo 12º: - *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.*

⁷ El Tribunal Constitucional, en la sentencia del Expediente N.º 1480-2006-AA/TC, publicada el dos de octubre de dos mil siete en el diario oficial *El Peruano*, ha puntualizado que:

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

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”⁸. De otro lado, naturalmente, no se trata de una vinculación a la literalidad de las pretensiones formuladas o a los razonamientos esgrimidos por las partes, sino a la esencia de lo pedido y discutido⁹. Es en este marco en el que el órgano revisor puede pronunciarse de manera libre y amplia, si se trata de asuntos de puro derecho —*iura novit curia*—, y de manera limitada, si se trata de asuntos de hecho —*vinculatio facti*—. De excederse los temas postulados por las partes e incluirse asuntos no deducidos ni debatidos, se incurre en incongruencia extra petitum, transgrediéndose las alegaciones pertinentes de las partes en defensa de sus intereses relacionados con lo decidido, generando indefensión.

3.7. Resulta pertinente señalar que el proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende el Tribunal Constitucional¹⁰ que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha:** Cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente:** Cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente:** Cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir, el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respalda en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales este debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y **d) Motivación defectuosa en sentido estricto:** Cuando se vulnera las leyes del hacer/pensar, tales como la de no contradicción (nada puede ser y no ser al

⁸ Resolución del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 00356-2022-PHC/TC, publicada el quince de junio de dos mil veintitrés en el diario oficial *El Peruano*.

⁹ Criterio de la Sala Segunda Del Tribunal Constitucional De España. Sentencia N.º 45/2003, del tres de marzo de dos mil tres, fundamento jurídico tercero, criterio que es asumido por este colegiado.

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

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.

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

3.9. En atención a lo que es objeto de controversia (mejor derecho de propiedad), es preciso dejar anotado que el artículo 70 de la Constitución Política del Estado reconoce a nivel constitucional el derecho a la propiedad: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”*. Por otro lado, el artículo 923 del Código Civil define a la propiedad, en el sentido de que: *“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”*.

3.10. En tanto, la acción de mejor derecho de propiedad tiene como única finalidad obtener una declaración de que el actor es el verdadero propietario del bien, es una acción de mera declaración de propiedad. No procura la restitución del bien a favor del propietario no poseedor. En suma, es un proceso en el cual

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

se confrontan títulos contradictorios sobre un mismo bien, los que van a determinar el derecho de propiedad, pues se asume que no puede haber dos dueños de una cosa. El primer requisito para estimar la acción de mejor derecho de propiedad o acción declarativa de dominio está referido a la prueba de la propiedad; si el demandante ha consumado para sí un modo de adquisición de la propiedad previsto en la ley, entonces será declarado vencedor en un juicio, y para ese efecto, el demandante debe exhibir la prescripción adquisitiva de dominio, un contrato con efecto traslativo, la herencia, la acción o cualquiera de los otros hechos jurídicos cuya consecuencia sea la adquisición del dominio (artículo 929 y 952 del Código Civil). Cuando no hay oposición de títulos se debe estimar la demanda si el demandante presenta título que razonablemente acredite el origen del derecho a la propiedad y las sucesivas transferencias hasta el presente; en cambio, si hubiere oposición necesariamente se debe determinar el mejor derecho de propiedad, atendiendo además, que ante la existencia de dos derechos sobre un bien, que se sustentan en títulos y documentos solo uno determinará el mejor derecho por antigüedad, rango o inscripción registral.

3.11. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, ha precisado: *“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 es desconocer el derecho de propiedad de este último aunque haya sido válidamente adquirido en aras de dar solución al conflicto de intereses que se presenta; dicho de otro modo dicha acción supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien, los mismos que se sustentan en títulos y documentos de los cuales solo uno determinará el mejor derecho por antigüedad, rango o inscripción registral”**¹¹. (resaltado y subrayado nuestro)*

3.12. A nivel de la doctrina, Díez-Picazo y Gullón, señala: *“Así como la acción reivindicatoria no se detiene en la mera condena del demandado a que*

¹¹ Cas. N.º 3108-2012 Lima

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

*reconozca el dominio del actor, sino que aquel es condenado a la restitución de la cosa que detenta indebidamente, **la acción declarativa de dominio**, admitida por una constante jurisprudencia del Tribunal Supremo, **tiene como fin la condena del demandado a que reconozca el dominio del actor simplemente, que discute o se atribuye ese derecho. Sin aspiraciones de reintegración de la posesión que detenta en ese proceso.** La acción declarativa exige la prueba del dominio por el actor y la identificación de la cosa en iguales términos que la acción reivindicatoria, pero no que el demandado se halle en su posesión. La legitimación pasiva corresponde, pues, a los que nieguen o contesten simplemente el derecho de aquel¹².*

3.13. En el caso, la materia controvertida está relacionada a la pretensión de mejor derecho de propiedad respecto al predio sub litis, donde ambas partes ostentan títulos de dominio inscritos, ante lo cual las instancias de mérito han emitido sentencia estimatoria a favor de la accionante, esto es, declarando su mejor derecho; ello, atendiendo a las alegaciones que indicaron ambas partes, y esencialmente, tomando en cuenta las pruebas aportadas y actuadas en el proceso. Así, determinaron que es la actora quien ostenta mejor derecho por tener el título con inscripción registral anterior a la del título de la demandada, también inscrito en otra partida, de conformidad al artículo 2022 del Código Civil (el título de la demandante consta en la ficha N.º 004842 – Partida N.º 04002726, que resulta ser la más antigua, a la del título de la demandada, inscrita en la ficha 008086 – Partida N.º 02005129).

3.14. Cuando se expide la sentencia de vista confirmando la de primera instancia, como puede colegirse de su contenido, lo hace absolviendo los agravios descritos en el recurso de apelación, en atención al principio de limitación aplicable a toda materia recursiva; para dicho efecto en su considerando III, previamente procede a detallar los fundamentos expuestos por la recurrente, y es sobre la base de dichos agravios y cuestionamientos vertidos, que la sala de mérito emite pronunciamiento procediendo a confirmar la

¹² Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Volumen III. 7ª edición, Tecnos, Madrid, 2001.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

sentencia apelada declarando fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad a favor de la demandante; la razón fundamental para declarar el mejor derecho, dada la oposición de ambos títulos, la asumen tomando en cuenta la prelación o antigüedad de la inscripción registral que ostentaba dicha parte, aspecto – dicho sea de paso- no ha sido cuestionada al impugnar la referida sentencia de vista, relevándonos de emitir alguna conclusión al respecto; no obstante, debe dejarse anotado que no se evidencia vicio procesal que eventualmente pudiera afectar su validez. Por tanto, al no acreditarse afectación al derecho al debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales y el principio de congruencia, más cuando para declarar el mejor derecho a favor de la accionante, invocan razones fácticas y jurídicas que las sustentan, corresponde declarar infundado este extremo.

3.15. Ahora bien, del recurso de casación se tiene que en ella no cuestiona las razones en las que se sustentó la sala superior para confirmar la sentencia de primera instancia, en cuando declaraba fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, más bien, como sustento de la infracción normativa procesal señala que dicha sentencia de vista habría vulnerado el principio de congruencia contemplado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, pues la sala superior, además de declarar el mejor de propiedad a favor de la accionante, ha ordenado que la demandada *cumpla con restituir y entregar el bien materia sub litis*, y en relación a *la edificación existente*, que en ejecución de sentencia los demandantes puedan hacer uso del derecho que les concede el artículo 941 del Código Civil, cuando del petitorio de su demanda ni sus fundamentos de hecho tales puntos no han sido solicitados menos han sido objeto de controversia, por lo que corresponde absolver estos aspectos.

3.16. En ese sentido, es preciso reiterar que el debido proceso, como derecho fundamental reconocido constitucionalmente, implica que toda persona que se encuentre inmersa dentro de un proceso o procedimiento, cuente con las garantías mínimas, exigibles en cualquier instancia, necesarias para asegurar que la resolución del conflicto sea justa; entre estas garantías encontramos a los principios de limitación. En cuanto al principio citado, se debe precisar que es

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

"aplicable a toda la actividad recursiva, le impone al superior o Tribunal de alzada la limitación de sólo referirse al tema del cuestionamiento a través de un medio impugnatorio, es decir el superior que resuelve la alzada no podría ir más allá de lo impugnado por cualquiera de las partes. De lo que se colige que en toda impugnación el órgano revisor solo puede actuar bajo el principio de limitación (tantum apelatum quantum devolutum)" (Expediente 05975 -2008-PHC/TC).

3.17. De autos, aparece que la sentencia de primera instancia fue impugnada por la parte demandada, atendiendo que la pretensión contenida en la demanda y sobre la que gira todo el proceso, es una de mejor derecho de propiedad; dicha decisión fue confirmada por la sala superior, como ya se indicó líneas arriba, empero la demandada denuncia afectación al principio de congruencia sobre la base de lo descrito en el considerando 3.15. (lo referido de la adquisición por accesión de construcciones existente en el inmueble; y, además, haber ordenado que la demandada cumpla con restituir y entregar el bien).

3.18. En relación al punto relacionado a la adquisición por accesión de construcciones contemplado en el artículo 941 del Código Civil, efectivamente se tiene que la sala superior, en el punto 3.6. de la parte considerativa de la sentencia de vista, señala que los demandantes como dueños del suelo, son quienes *deberán elegir (en la etapa de ejecución de sentencia) si paga el valor de la edificación o si obliga al demandado a pagar el valor del terreno*; no obstante, al margen de la redacción descrita, tal situación evidentemente se ha plasmado al absolver uno de los agravios descritos en el recurso de apelación de la demandada (descritos en el considerando III acápite c), donde dicha parte denuncia que la sentencia de primera instancia *no ha considerado lo resuelto en la Casación 5264-2011 en cuanto a que el accionante no alega prueba de ser propietario de la edificación e instalaciones existentes en el predio materia de litis*; si ello es así, al absolverse dicho agravio, propiamente no ordena ni resuelve la situación descrita, ni afecta la estructura de la sentencia de vista por la que se ha limitado a confirmar la apelada; es más, cuando dilucida este tema, la propia sala superior deja anotado expresamente, señalando: *"En ese sentido,*

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

se releva de emitir pronunciamiento de fondo al respecto, lo cual no lo exime de señalar que en el contexto reseñado resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 941 del Código Civil.” Como puede colegirse de lo anotado, el propio órgano revisor no emite pronunciamiento en relación al punto que se reclamaba como agravio, más cuando en el fallo ni siquiera hay mandato u orden en ese sentido, por lo que más allá de esa apreciación, lo indicado no implica afectación al principio de congruencia ni constituye vicio que afecte la propia sentencia de vista, por lo que corresponde declarar infundado este extremo.

3.19. En relación a lo descrito en el fallo de la sentencia de vista, cuando ordena *que la demandada cumpla con restituir y entregar el bien*; la recurrente señala que se ha incurrido en un pronunciamiento *extra petita*, vulnerando el principio de congruencia ya que no se ha tenido en cuenta que dicho aspecto no fue demandado; evidentemente dicha disposición no se halla acorde a lo que ha sido objeto de controversia, menos tiene relación con la naturaleza de la pretensión de mejor derecho de propiedad; esta clase de pretensión se trata de una acción de mera declaración de propiedad, donde no se procura o se busca la restitución del bien a favor del propietario no poseedor. Si ello es así, al haberse dispuesto la restitución del bien, sin que haya sido objeto de controversia ni ser efecto de la acción declarativa de dominio, se ha incurrido en vicio procesal insalvable, por lo que solo en este extremo cabe estimar el recurso de casación y conforme al artículo 171 del Código Procesal Civil, declarar nula la restitución y entrega el bien materia de Litis, entendiéndose que el extremo que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad se mantiene incólume, respecto al cual la casación deviene infundada.

DECISIÓN

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, **DECLARARON FUNDADO EN PARTE** el recurso de casación interpuesto por la Empresa Santa Adela Sociedad de Responsabilidad Limitada, mediante escrito de fecha once de julio de dos mil veintidós (fojas cuatrocientos cinco), en el

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

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 33885 - 2022
TUMBES

extremo que la sentencia de vista contenida en la resolución número veinticuatro, del siete de abril de dos mil veintidós (fojas trescientos setenta y uno), emitida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, ordena restituir y entregar el bien materia de litis; en consecuencia, **NULO Y SIN EFECTO LEGAL** dicho extremo conforme a lo expuesto en la presente ejecutoria. Asimismo, **DECLARARON INFUNDADO** el recurso de casación en lo demás que contiene. En los seguidos por la Cooperativa Agraria de Usuarios 24 de Junio Limitada N.º 024-B-I contra la Empresa Santa Adela Sociedad de Responsabilidad Limitada sobre demanda de mejor derecho a la propiedad. Por último, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley. Por licencia del señor Juez Supremo Yaya Zumaeta, integra esta Sala el señor Juez Supremo Díaz Vallejos. Notifíquese por Secretaría y devuélvase los actuados. Interviene como ponente el **señor Gutiérrez Remón**.

SS.

PROAÑO CUEVA

PEREIRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

DÍAZ VALLEJOS

GUTIÉRREZ REMÓN

ACPM/lfq