

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Sumilla: Existe vulneración al derecho al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, derechos recogidos en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, en cuanto, la Sala Superior omite pronunciamiento respecto de un alegato principal esgrimido por la emplazada, esto es, si la fecha de la certificación de firmas efectuada por el Juez de Paz puede ser tomada en cuenta como fecha cierta del documento denominado contrato de compraventa presentado por la emplazada.

Palabras clave: Mejor derecho de propiedad, juez de paz, debido proceso y motivación.

Lima, nueve de septiembre de dos mil veinticuatro

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa tres mil ochocientos veinticinco de dos mil veintiuno.

El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 01 de junio del 2023, habiéndose prolongado su vigencia.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 07 de junio del 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el Jefe de Mesa de Partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 09 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

Y, realizada la audiencia pública en la fecha, y producida la votación con arreglo a ley: **CONSIDERANDO:**

1. ASUNTO.

Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por Lixma Culqui Mas, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 21 de fecha 16 de junio de 2021, obrante de folios 202, que confirmando en parte la sentencia de primera instancia declara fundada la demanda interpuesta por los demandantes Artemio Huamán Puerta y Basilia Soroe Puerta, sobre pretensión de mejor derecho de propiedad.

2. ANTECEDENTES

Para efecto de realizar el control casatorio sobre las infracciones normativas denunciadas respecto a la resolución de vista es necesario traer a colación, de manera sucinta, los hechos acontecidos en el presente caso, sin que ello signifique un control de los hechos o de la valoración de la prueba.

2.1. Demanda.

Mediante escrito de fecha 13 de junio de 2017, obrante de folios 2, Artemio Huamán Puerta y Basilia Soroe Puerta interponen demanda contra Lixman Culqui Mas y María Quiroz Mas con las siguientes pretensiones:

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- Pretensión principal: Mejor derecho de propiedad y reivindicación
- Pretensión accesorio: El pago de una indemnización de daños y perjuicios ocasionados ascendente a la suma de treinta y dos mil setecientos cincuenta soles (S/. 32,750.00).

Para tal efecto los demandantes alegan, en síntesis, que mediante escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2014, adquieren el terreno sito en el lote 01 de la manzana “K” de San Carlos de Murcia de un área de doscientos metros cuadrados (200 m²), de sus vendedores Lucas Torres Zubiarte y Luz Marina Zubiarte Rubio quienes son propietarios del Fundo Murcia cuyos derechos se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N.º 02011759 del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Zona Registral II, sede Chiclayo.

Mediante escritura pública de fecha 20 de julio 2016, se aclaró la compraventa de noviembre de 2014, señalando que se transfieren el 0.004018% de las acciones y derechos que tienen sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N.º 02011759.

En diciembre de 2014, el señor Lixman Culqui Mas se acerca al inmueble sub litis y conversa con los propietarios exhibiendo contrato de compraventa de fecha 08 de marzo de 2014, sobre un lote de terreno sito en la primera cuadra del Jirón Petita Zubiarte, MK L1 del Asentamiento Humano Carlos de Murcia-Chachapoyas-Amazonas por un área de terreno de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) en donde adquiere la propiedad del señor Luis Marino Zababuru Villacreces quien sería el anterior propietario.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Pese a las conversaciones el 11 de octubre de 2016 el demandado Lixman Culqui Mas inicio construcciones en el inmueble sub litis, por lo que, a fin de recuperar la posesión del predio solicita a la judicatura determinar el mejor derecho de propiedad a su favor y en consecuencia ordene que los demandados cumplan con reivindicar el predio.

Respecto a la indemnización, solicita el pago por lucro cesante en la suma de veintidós mil setecientos cincuenta soles (S/. 22,750.00) ya que ha tenido que alquilar un inmueble al no poder habitar el suyo, el pago de impuestos prediales y por los trabajos de nivelación realizados en el inmueble objeto del proceso; y, por daño a la persona y daño moral solicita la suma de diez mil soles (S/. 10,000.00).

2.2. Contestación de la demanda.

Mediante escrito de fecha 4 de junio de 2018, obrante de folios 73, el demandado Lixma Culqui Mas contesta la demanda solicitando que la misma sea declarada infundada o improcedente.

Para tal efecto alega, en síntesis, que desconoce la forma como los demandantes han adquirido la posesión del predio cuya declaración de mejor de propiedad y reivindicación pretenden, no existiendo identidad con el inmueble que posee; asimismo, señala que resulta improcedente establecer mejor derecho a la posesión sobre porcentajes de acciones y derechos.

El demandado goza de un mejor derecho a la posesión, ya que, cuenta con documento privado de fecha cierta más antigua.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Resulta un imposible jurídico pretender restituir un bien inmueble, cuando los demandantes no han acreditado que el predio que viene ocupando y poseyendo por largos años es el mismo que reclaman, ni tampoco acreditan ser propietarios ya que su documento solo hace referencia al 0.002% de acciones y derechos.

Con respecto a la pretensión de indemnización señala que esta resulta improcedente, ya que, existe una indebida acumulación de pretensiones además porque lo accesorio sigue la suerte del principal.

2.3. Puntos controvertidos.

Mediante resolución N.º 11 de fecha 19 de agosto de 2019, obrante de folios 129, se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si los demandantes Basilia Soroce Puerta y Artemio Huamán Puerta tienen el mejor derecho a la propiedad en base a la escritura pública del contrato de compraventa de fecha 10 de noviembre del 2014 frente al documento privado de compraventa del demandando celebrado el 8 de marzo de 2018. **2.** Determinar si les corresponde a los demandantes la reivindicación del predio en base a la escritura pública del contrato de compraventa de fecha 10 de noviembre del 2014 y en consecuencia los demandados deberán restituir. **3.** Determinar si corresponde el pago de la indemnización para los demandantes por la suma de S/. 32,750.00 Treinta y dos mil setecientos cincuenta soles.

2.4. Sentencia.

Mediante resolución N.º 17 de fecha 29 de enero de 2021, obrante de folios 168, el magistrado a cargo del Juzgado Civil Transitorio de

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Chachapoyas declara: **1.** Fundada la demanda de mejor derecho a la propiedad y reivindicación declarando como propietarios a los demandantes; **2.** Ordena la reivindicación del inmueble pretendido a favor de los demandantes; y, **3.** Ordena el pago de veintiún mil quinientos soles (S/. 21,500.00) por concepto de indemnización por daños y perjuicios que deberán realizar los demandados a favor de los demandantes.

El juez sustenta su decisión afirmando básicamente, en síntesis, que la escritura pública N.º 718 presentada por el demandante con fecha cierta del 12 de noviembre de 2014, es más antigua que el contrato privado de compraventa del demandado cuya fecha cierta fue adquirido el 21 de mayo de 2018, por lo que corresponde al primero el mejor derecho de propiedad; respecto al contrato del demandado afirma el Juez que, el Juez de Paz es un servidor público atípico, el cual solo puede ejercer funciones notariales donde no haya notario público, siendo que el contrato se celebró donde existen 2 notarios, por tanto, no es factible que el Juez de Paz pueda tener funciones notariales, por lo que su certificación no da calidad de fecha cierta al documento.

Además, señala que no se ha demostrado que el vendedor del demandado haya tenido legitimidad para hacerlo, a diferencia del caso del demandante.

Con respecto a la pretensión de reivindicación afirma que, al haberse reconocido el derecho de propiedad al demandante, corresponde reivindicar el bien a su favor.

Con respecto a la pretensión indemnizatoria afirma que corresponde el pago de veintiún mil quinientos soles, en razón de dieciséis mil quinientos

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

soles por daño emergente causado por el no uso de su propiedad al haber tenido que alquilar un inmueble para vivir a razón de quinientos soles mensuales por treinta y tres meses; y, cinco mil soles por daño moral.

2.5. Apelación.

Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2021, obrante de folios 195, el demandado Lixma Culqui Mas interpone recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución N.º 17, invocando como agravios los siguientes: **1.** Se ha obviado que resulta imprescindible que el demandante acredite que el inmueble al cual se considera propietario se encuentre inscrito en Registros Públicos a su nombre conforme exige el artículo 2022 del Código Civil; **2.** No existe división y partición del inmueble opuesto por los demandantes siendo uno inubicable, no identificado, por tanto, no se trata del mismo bien sobre el cual solicitan mejor derecho a la propiedad; **3.** Sobre el cotejo de las fechas alega que su documento es más antiguo al tratarse de un documento privado con firma legalizada ante el juez de paz, por lo que le asiste mejor derecho que del demandante; **4.** Respecto a la reivindicación señala que la pretensión de mejor derecho de propiedad y la de reivindicación aparecen como principales; sin embargo, en la apelada no aparecen las razones doctrinales, jurídicas y fácticas por el que debe ampararse la reivindicación, además señala que en el presente caso ambos demandantes y demandados son poseedores sin título y que el inmueble no se encuentra debidamente identificado.

2.6. Sentencia de vista.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

El Colegiado de la Sala Civil de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, mediante sentencia contenida en la resolución N.º 21 de fecha 16 de junio de 2022, obrante de folios 202, resuelve: **1.** confirmar en parte la apelada, en cuanto, declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad de los demandantes; **2.** Revoca en cuanto declara fundada la pretensión de reivindicación; reformándola la declara infundada; **3.** Revoca el extremo que resuelve ordenar el pago de una indemnización por veintiún mil quinientos soles; reformándola en cuanto al pago de indemnización los fija en cinco mil soles.

El Tribunal Superior sustenta su decisión afirmando, en síntesis, que la pretensión de reivindicación debe ser desestimada al haber sido erróneamente planteada también como pretensión principal adicionada a la de mejor derecho de propiedad.

Con respecto a la preferencia de títulos afirma la sala que los demandantes cuentan con mejor derecho en merito que su título constituido por la escritura pública N.º 718, cuenta con fecha cierta más antigua respecto del de los demandados cuya fecha cierta fue adquirida el 21 de mayo de 2018.

3. RECURSO DE CASACIÓN.

Mediante escrito de fecha 8 de julio de 2021, obrante de folios 223, el demandado Lixma Culqui Mas interpone recurso de casación contra la sentencia de vista antes mencionada en el extremo que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Mediante Auto Calificatorio de fecha 13 de marzo de 2024, obrante a folios 51 del cuaderno de casación, esta Sala Suprema declara procedente el recurso de casación por las siguientes infracciones normativas:

- Infracción normativa del artículo 17 de la Ley de Justicia de Paz - Ley 29824, en cuanto señala que son las Cortes Superiores las que establecen que Juzgados de Paz no pueden realizar función notarial, siendo recién mediante R.A N.º 317-2014-P-CSJAM/PJ que la Corte Superior dispuso que el Juzgado de Paz de AA.HH Pedro Castro Alva se encuentra impedido de realizar función notarial, lo cual fue notificado 6 enero de 2015, por lo que, la certificación notarial del 8 de marzo de 2014 si tiene plena validez.
- Infracción normativa del artículo 245 del Código Procesal Civil, señalando que el contrato de fecha 8 de marzo de 2014 fue firmado por el Juez de Paz Letrado, cumpliendo funciones notariales, lo cual, de tenerse en cuenta hubiera implicado que se declare a favor el mejor derecho de propiedad.
- Y de manera excepcional infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

4. FUNDAMENTOS.

4.1. Cuestión jurídica a debatir.

Atendiendo a lo actuado en el proceso y lo expuesto por las partes, la materia jurídica en debate se centra en determinar si la sentencia de vista incurre en la infracción normativa denunciada, esto es, si se ha vulnerado

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

el derecho al debido proceso en su manifestación al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, así como las normas sustantivas que regulan la fecha cierta de los documentos y las competencias notariales de los jueces de paz.

4.2. Fundamentos de la Sala Suprema.

PRIMERO: El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema, como lo establece el artículo 384, del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, pero además tiene un fin dkelógico, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

Al respecto Taruffo señala: *“(...) La función principal es la-ya ilustrada-de control de la sentencia impugnada que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”*¹

En este sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto,

¹ TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación Civil. Lima Editorial Palestra; P. 174.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos las pruebas o su valoración.

SEGUNDO: Habiéndose declarado la procedencia del recurso de casación por infracciones normativas de carácter procesal y material, corresponde en primer lugar iniciar con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal, ya que, si por ello se declarara fundado el recurso, carecerá de objeto emitir pronunciamiento en torno a las infracciones normativas materiales invocados por la parte recurrente en el escrito de su propósito, conforme a lo prescrito por el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil.

TERCERO: Los incisos 3 y 5 del artículo 139² de la Constitución Política del Estado, consagran como principios y derechos que rigen a la función jurisdiccional, al derecho al debido proceso, la tutela jurisdiccional y a la motivación de las resoluciones judiciales.

Al respecto, el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional son derechos que informan al ejercicio de la actividad jurisdiccional desplegada por el Estado, son derechos de naturaleza compleja, ya que, contienen a su vez diversos derechos fundamentales tanto de orden formal como de orden material de muy distinta naturaleza que garantizan, básicamente, que toda persona ya sea natural, jurídica o colectiva que tenga un conflicto de interés pueda acceder libremente al órgano jurisdiccional en busca de tutela a través de un proceso revestido de unas

² Constitución Política del Estado, 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.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

garantías mínimas que le aseguren al justiciable un juzgamiento imparcial y justo, entre estas garantías ocupa un lugar especial el principio y derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. Por su parte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, constituye una garantía contra la arbitrariedad judicial, en cuanto, garantiza, entre otros, que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes, para lo cual impone a los jueces sea a la instancia que pertenezcan, el deber, al momento de resolver las causas, de expresar las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una decisión, razones que deben provenir tanto del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, como de los propios hechos debidamente acreditados en el proceso, sin incurrir en modificaciones que alteren el debate procesal, en consecuencia, una resolución que no se encuentre debidamente motivada vulnera a su vez al derecho al debido proceso, incurriendo de este modo en causal de nulidad.

CUARTO: El Tribunal Constitucional máximo intérprete de la Constitución en reiteradas oportunidades como es el caso de las **STC N.º 1480-2006-AA/TC³**, **STC N.º 728-2008-HC/TC⁴**, entre otras, ha delimitado el contenido constitucionalmente garantizado por el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales señalando diversos supuestos, así tenemos:

- a) Inexistencia de motivación o motivación aparente, esto sucede, cuando la resolución no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o no responde a las alegaciones de las partes

³ Publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el día 02 de octubre de 2007.

⁴ Publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el día 08 de noviembre de 2008.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

del proceso, o solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

- b)** Falta de motivación interna del razonamiento, 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 lado, cuando existe incoherencia narrativa.
- c)** Deficiencias en la motivación externa, cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.
- d)** Motivación insuficiente, básicamente, podemos decir que atendiendo a las razones de hecho o de derecho del caso, existe un mínimo de motivación exigible e indispensable para asumir que la decisión está debidamente motivada.
- e)** La motivación sustancialmente incongruente, se presenta cuando no se cumple con la obligación de resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos que vengán planteadas, sin cometer, por tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal.
- f)** Motivaciones cualificadas, existen casos como el rechazo de la demanda, o cuando, como producto de una decisión jurisdiccional se afectan derechos fundamentales, que hacen indispensable una especial justificación de la decisión adoptada.

QUINTO: En este contexto, a efecto de determinar si se ha infringido el derecho al debido proceso en su manifestación de derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, el análisis deberá realizarse a partir del esquema argumentativo de la sentencia recurrida en casación.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SEXTO: Del examen de la resolución materia de casación se aprecia que la Sala Superior declara fundada la pretensión de mejor derecho a la propiedad, señalando lo siguiente:

*“3.8. Estando a la norma procesal acotada precedentemente, se concluye que la Escritura Pública, habría adquirido fecha cierta desde el mismo día de su otorgamiento, es decir 12 de noviembre de 2014, por cuanto las firmas y huella digital de los vendedores y compradores fueron certificadas por el Notario Público Luis Felipe Mori Tuesta, tal conforme aparece del folio 15; siendo así, se trata de un instrumento público con fecha cierta de su otorgamiento que mantiene plena eficacia jurídica, al no haberse declarado su nulidad por autoridad judicial competente, ni ha sido tachado por la parte demandada, por consiguiente mantiene también plena eficacia probatoria (fuerza probatoria). Ahora bien, "(...) iii) **[E]n el caso del inciso 3 contempla la presentación del documento ante notario público para que certifique la fecha a legalice las firmas, siendo que la legalización no afecta la esencia del documento a acto que consta en este, sino que confiere la calidad incontestable a la firma de quién la suscribe, o sea, autentica a firma**”*

*3.9. En efecto con lo señalado anteriormente, se concreta a determinar que **el demandante tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble referido materia de litis**. A cuyo respecto, en la apelada se ha concluido que, la Escritura Pública N° 718 de fecha cierta 12 de noviembre del 2014 **tiene preferencia respecta al Contrato de Compra Venta del demandado cuya fecha cierta fue adquirida ante el notaria Raúl Pablo Arellanos Pérez con fecha 21 de mayo del 2018**, por cuanto se trata de un documento de fecha cierta más antigua ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Procesal Civil, pues se prefiere-a falta de inscripción registral- el título de fecha anterior que conste de documento de fecha cierta más antigua; con cuya conclusión este Colegiado concuerda, (...)*

*3.10. Es de agregar que, no habiendo tanto el demandante ni el demandado, inscrito su título de adquisición del inmueble, no corresponde tener en cuenta la seguridad que brinda los Registros Públicos a los terceros compradores ni es aplicable lo dispuesto en el artículo 2022° del Código Civil, que se refiere al supuesto en que los derechos reales, dentro de ellas la propiedad, están inscritos, lo que no ocurre en el caso de autos, reiterando que **al no haber inscrito ninguna de las partes su derecho de propiedad adquirido prevalece el título más antiguo, que lo tiene el demandante por ser de fecha cierta**” (resaltado es nuestro).*

De lo expuesto se desprende que, la Sala Superior al momento de efectuar el cotejo de las fechas ciertas de los documentos presentados por las partes procesales para -de ese modo- determinar a cuál de estas le asiste el mejor derecho de propiedad, concluye, básicamente, que el título del demandante de noviembre de 2014 es anterior al contrato de

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

compra venta presentado por el demandado, ya que, este último recién adquirió fecha cierta con la presentación para su legalización de firmas ante Notario Público Raúl Pablo Arellanos Pérez realizado con fecha 21 de mayo del 2018. Sin embargo, de la sentencia materia de casación no se aprecia que, la Sala Superior hubiese analizado, ni emitido pronunciamiento acerca de la certificación del 8 de marzo de 2014, efectuada por el Juez de Paz del Asentamiento Humano Pedro Castro Alva al documento presentado por el demandado, no obstante, esclarecer dicho hecho resultaba determinante para establecer cuál de los documentos presentados por las partes procesales tiene fecha cierta más antigua. En consecuencia, se advierte que la Sala Superior ha dejado sin respuesta a una de las alegaciones principales efectuada por la parte emplazada.

SÉPTIMO: En este contexto fáctico, este Supremo Tribunal al realizar el análisis del esquema argumentativo de la resolución recurrida, detecta la existencia de una motivación aparente, la cual se presenta cuando el juzgador deja incontestadas las pretensiones alegadas por las partes, generando de este modo indefensión; supuesto que se presenta en el caso concreto. Toda vez que, la Sala de mérito no ha cumplido con pronunciarse respecto a la real controversia, esto es, si la fecha de certificación de firmas efectuada por el Juez de Paz del Asentamiento Humano Pedro Castro Alva al documento presentado por el demandado puede ser tomada como fecha cierta, para lo cual es necesario que se analice ello a la luz de lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Justicia de Paz - Ley N.º 29824, en cuanto dispone que son las Cortes Superiores las que establecen que Juzgados de Paz no pueden realizar función notarial.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

OCTAVO: En consecuencia, esta Sala Suprema llega a la conclusión que corresponde sancionar con nulidad la resolución impugnada en casación al infringir el derecho al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales contemplado en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado

NOVENO: Finalmente, cabe agregar que lo expuesto en la presente ejecutoria, no significa de ningún modo que esta Sala Suprema asuma como válida alguna de las posturas esgrimidas por las partes procesales respecto al fondo de la controversia, sino que la Sala Suprema en ejercicio de sus facultades ha puesto en manifiesto las observaciones que deben ser subsanadas a efecto de garantizar la emisión de una decisión ajustada a derecho y que respete los derechos fundamentales que le asiste a todo justiciable.

5. DECISIÓN:

Por las razones expuestas, declararon: **FUNDADA** la casación interpuesta por Lixma Culqui Mas, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 21 de fecha 16 de junio de 2021, que confirmando en parte la sentencia de primera instancia declara fundada la demanda interpuesta por los demandantes Artemio Huamán Puerta y Basilia Soroe Puerta, sobre la pretensión de mejor derecho de propiedad, **ORDENARON** que la Sala Superior expida nuevo pronunciamiento, teniendo en cuenta lo señalado en la presente ejecutoria; y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad. En los seguidos por Artemio Huamán Puerta y Basilia Soroe Puerta, sobre mejor derecho de propiedad y reivindicación; *devuélvase y notifíquese*.

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

**CASACIÓN N.º 3825-2021
AMAZONAS
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Integra el Colegiado la señora Jueza Suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente la señorita Jueza Suprema **Bustamante Oyague**.

SS.

**ARIAS LAZARTE
BUSTAMANTE OYAGUE
PINARES SILVA
CORONEL AQUINO
ZAMALLOA CAMPERO**

EBO/eaql/wphfr