

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

Lima, cinco de noviembre del dos mil nueve.

**SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA,**  
vista la causa número dos mil trescientos diecisiete – dos mil nueve en audiencia pública el día de la fecha y producida la votación, con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

### **1. MATERIA DEL RECURSO:**

Es materia de autos el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos cuatro por doña Hilda Rojas Auccapure, como sucesora de Valentina Auccapure Gonzáles viuda de Rojas, contra la sentencia de vista de fojas quinientos noventitres, su fecha dieciocho de mayo del dos mil nueve, que confirma la apelada de fojas cuatrocientos noventa y dos su fecha quince de diciembre del dos mil ocho, habiéndose declarado infundada la demanda de declaración de mejor derecho de propiedad.

### **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala ha declarado procedente el recurso mediante resolución de fecha siete de agosto del dos mil nueve, por la causal prevista en el inciso 3º del artículo 386 del Código Procesal Civil, por la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, al denunciarse que no hay un pronunciamiento claro y preciso sobre el inmueble en controversia, no habiéndose identificado el predio sub litis, siendo que la obligación del juzgador era probar cuál es el predio “Chacarilla Santa Rosa” y cuál es el predio “San Luis”, y no decir que el demandado Américo Fernández ha señalado que no conoce ni reclama el predio “San Luis”.

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

### **3. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Examinando el cargo de error *in procedendo* denunciado, en materia de casación es factible ejercer el control casatorio de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

**SEGUNDO.-** A nivel del derecho de acción, la demanda en esencia contiene una pretensión, siendo ésta el núcleo de la demanda, en consecuencia, el elemento central de la relación jurídico procesal, cuya estructura tiene por un lado la fundamentación de hecho y de derecho (causa petendi) y por otro lado el pedido concreto o petitorio (petitum); en ese mismo sentido, a nivel del derecho de contradicción, la contestación de la demanda tiene la misma estructura, pero en el sentido opuesto al de la demanda. Así también los medios impugnatorios, de manera concreta el recurso de apelación, el cual tiene una pretensión impugnatoria, apoyada en concretos fundamentos de hecho y de derecho.

**TERCERO.-** Así, la sentencia que se dicta debe pronunciarse sobre la cuestión controvertida, declarando el derecho de las partes (tercer párrafo del artículo 121 del Código Procesal Civil), en donde los fundamentos de hecho y de derecho deben de estar de acuerdo al mérito de lo actuado (numeral 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil); de no ser así se incurrirá en el supuesto de nulidad procesal previsto en el citado artículo 122.

**CUARTO.-** Conforme se advierte de la demanda de fojas veinte, interpuesta el dieciocho de junio del dos mil cuatro por Valentina

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

Auccapure Gonzáles viuda de Rojas, ésta ha solicitado se la declare con mejor derecho de propiedad respecto del inmueble antes rústico, ahora urbano denominado “San Luis”, indicado que el mismo ha estado bajo su dominio desde hace más de cuarentiseis años, y para sanear la propiedad, su cónyuge Luis Alberto Rojas Ccorimanya siguió un proceso sobre formación de títulos supletorios de dominio con el Ministerio de Agricultura cuya sentencia data del año mil novecientos ochenta y cuatro; e indica que el demandado Américo Fernández Pérez ha seguido a sus espaldas un proceso de reivindicación, afirmando éste que su predio se denomina “Chacarilla Santa Rosa”, en donde ha obtenido un pronunciamiento favorable, habiéndose ordenado la restitución del inmueble; en ese sentido, la demandante cuestiona el título de propiedad del demandado.

**QUINTO.**- Por su parte, el demandado Américo Fernández Pérez al contestar la demanda a fojas sesenta y cinco, señala que es propietario del predio urbano denominado “Chacarilla Santa Rosa”, habiendo seguido un proceso de reivindicación contra Hilda Rojas Auccapure, siendo que su propiedad es un inmueble totalmente distinto al denominado “San Luis”, del que jamás se ha atribuido derecho alguno; indica también que su propiedad sobre el inmueble “Chacarilla Santa Rosa” ha estado ocupado por la hija de la demandante (Hilda Rojas Auccapure) con quien ha seguido el proceso de reivindicación, por lo que resulta temeraria la afirmación hecha por la demandante Valentina Auccapure Gonzáles, en el sentido que ha ocupado su inmueble.

**SEXTO.**- En ese sentido, a fojas setenta y nueve se ha fijado como único punto controvertido: “que la demandante acredite la pretensión de mejor derecho de propiedad respecto del inmueble denominado San Luis”; y en la **sentencia de primera instancia** de fojas cuatrocientos noventidos se declaró infundada la demanda, en esencia debido a la existencia de

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

diversos procesos judiciales, siendo que en uno de ellos (el de reivindicación, seguido contra Hilda Rojas Auccapure) el demandado ha obtenido pronunciamiento favorable, habiéndose ordenado la restitución del inmueble, y que en dicho proceso Hilda Rojas Auccapure ha suscrito una transacción extrajudicial (indicándose que la habría suscrito en calidad de sucesora de Valentina Auccapure Gonzáles), reconociendo el derecho de propiedad de Américo Fernández Pérez sobre el predio urbano denominado “Chacarilla Santa Rosa”, llegándose a la conclusión que la demanda debe ser rechazada, pues la pretensión está referida a otro inmueble denominado “San Luis”.

**SÉTIMO.**- En ese contexto, cuando Hilda Rojas Auccapure formuló recurso de apelación a fojas quinientos cuarentidos (quien se apersonó al proceso como miembro de la sucesión de su madre Valentina Auccapure Gonzáles, fallecida durante la secuela del proceso, el primero de junio del dos mil siete, según partida de defunción de fojas cuatrocientos sesentitres ) denunciando que el juez no ha identificado el bien materia de controversia, a pesar de los procesos fenecidos acompañados como pruebas y de los dictámenes periciales, siendo que el juez confunde el inmueble “San Luis” con el inmueble “Chacarilla Santa Rosa”, debiendo determinarse dónde se ubican los predios, y no estando físicamente determinado, no se puede emitir una sentencia válida, denunciando que el demandado ha sorprendido al juzgador al pretender sobreponer sus títulos al título de la demandante, y al respecto el juzgador no ha señalado nada.

**OCTAVO.**- Al dictarse la **sentencia de segunda instancia** a fojas quinientos noventitres, se ha confirmado la apelada y se ha argumentado en esencia que, el predio materia del proceso es el denominado “San Luis”, mas no el predio reivindicado por el demandado, denominado “Chacarilla Santa Rosa”, siendo que la demandante pretende se declare

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

el mejor derecho de propiedad del predio “San Luis”, cuyo derecho posesorio y de propiedad no es cuestionado por el demandado.

**NOVENO.-** Conforme a lo expuesto se puede advertir que la conclusión general en las sentencias de las dos instancias ha sido que los inmuebles de las partes en conflicto son diferentes, por tanto, se desestima el pedido de declaración de mejor derecho; sin embargo, de autos se aprecia una serie de elementos que no han sido analizados por los juzgadores:

**a)** Cuando se efectúa la inspección judicial sobre el inmueble indicado por la demandante (acta de fojas ciento treintidos), la demandante señala que el mismo se denomina “San Luis”, y el demandado señala que se denomina “Chacarilla Santa Rosa”, inmueble en donde vive la demandante; **b)** Del expediente acompañado seiscientos treinta y cuatro – mil novecientos noventa y nueve, seguido por Américo Fernández Pérez contra Hilda Rojas Auccapure sobre reivindicación, a fojas ciento catorce se aprecia la inspección judicial realizada en el inmueble materia de reivindicación, siendo que en la referida diligencia estuvo presente Valentina Auccapure Gonzáles, quien indicó que era madre de la demandada Hilda Rojas Auccapure; así también, a fojas cuatrocientos setentitres se aprecia el acta de lanzamiento de fecha nueve de setiembre del dos mil tres, diligencia no se pudo ejecutar, y se da cuenta de la presencia de Valentina Auccapure Gonzáles viuda de Rojas; en el mismo sentido, en el acta de lanzamiento de fojas cuatrocientos noventiseis, su fecha nueve de octubre del dos mil tres (en donde sí se llegó a ejecutar el lanzamiento), también se da cuenta de la presencia de la citada persona; luego por escrito del primero de diciembre del dos mil tres, Américo Fernández Pérez (fojas quinientos diecisiete) informa al juzgado que, por la vía de hecho la demandada Hilda Rojas Auccapure ha reingresado a las habitaciones de donde se produjo el desalojo, siendo que se encuentra pendiente una orden de lanzamiento (que estuvo prevista para

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

el cuatro de mayo del dos mil cinco), según se aprecia de fojas seiscientos ochentitres del citado expediente; **c)** Del expediente acompañado veinticuatro- mil novecientos noventa y ocho, iniciado por Américo Fernández Pérez contra Edgar Manuel Cuba Ambia, Natividad Cruz Caverro de Cuba y sucesión de Felícitas Pérez Pacheco viuda de Fernández (proceso que terminó por abandono, según se aprecia de fojas doscientos diez del citado expediente), se advierte que el demandante señaló que sus padres fueron propietarios del inmueble denominado “Chacarilla Santa Rosa”, que al morir su padre el inmueble pasó a ser de la sucesión conformada por su madre y los hijos; sin embargo su madre Felícitas Pérez Pacheco viuda de Fernández había transferido (escritura pública del dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y ocho) un lote ubicado en el referido inmueble a favor de Edgar Manuel Cuba Ambia y Natividad Cruz Caverro de Cuba, transferencia en la que no habían participado todos los copropietarios; en ese sentido a fojas cincuenta y uno del referido expediente se apersona Edgar Manuel Cuba Ambia, para defender la legalidad de la transferencia, presentando documento municipales y su escritura de compraventa. Por otro lado, el citado Edgar Manuel Cuba Ambia se ha apersonado al proceso de declaración de mejor derecho de propiedad a fojas trescientos sesenta y cinco, solicitando se le incorpore como litisconsorte necesario activo, siendo integrado a la relación procesal por resolución de fojas trescientos ochentiseis; la referida persona ha señalando que tiene la condición de propietario del predio “San Luis”, en una extensión equivalente al cincuenta por ciento del bien objeto de declaración de mejor derecho de propiedad, en virtud a la compra realizada a Valentina Auccapure Gonzáles viuda de Rojas (escritura pública del veintiocho de abril del dos mil cinco), indicando que paga los tributos municipales y que tiene certificado de numeración municipal, enfatizando que el predio “Chacarilla

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

Santa Rosa” es diferente al predio “San Luis”; además, Edgar Manuel Cuba Ambia también interpuso recurso de apelación a fojas quinientos veintiocho contra la sentencia de primera instancia de fojas cuatrocientos noventidos, en donde denuncia que el juez no ha despejado la confusión creada por el demandado Américo Fernández, al haber confundido el inmueble “San Luis” con el inmueble “Chacarilla Santa Rosa”.

**DÉCIMO.-** Según los argumentos expuestos, existen elementos que no han sido adecuadamente analizados, a fin de determinarse si los inmuebles “San Luis” y “Chacarilla Santa Rosa” son los mismos o son diferentes, y de determinarse que son los mismos deberá resolverse quién tiene mejor derecho de propiedad, ya que de los argumentos antes expuestos se presentan elementos contradictorios con lo que ha sido resuelto en las dos instancias; siendo que el defecto en la adecuada identificación del inmueble se remonta a la sentencia de primera instancia, y habiendo sido materia de apelación, tal defecto no llegó a ser salvado por la Sala Superior; por tanto, se ha incurrido en el supuesto de nulidad procesal señalado en el tercer considerando de esta sentencia casatoria, nulidad que se extiende hasta la sentencia de primera instancia, siendo que el juez debe volver a resolver analizando los elementos antes expuestos, tomando en cuenta la base probatoria, y disponiendo la admisión de medios probatorios de oficio de ser el caso.

### **4. DECISION:**

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el acápite 2.3 del inciso 2° del artículo 396 del Código Procesal Civil (según redacción vigente al momento de interponerse el recurso de casación):

- a) Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos cuatro por doña Hilda Rojas Auccapure; en

## **SENTENCIA**

**CAS. NRO. 2317-2009.  
CUSCO**

consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas quinientos noventitres, su fecha dieciocho de mayo del dos mil nueve; **INSUBSISTENTE** la apelada de fojas cuatrocientos noventidos, su fecha quince de diciembre del dos mil ocho.

- b) **ORDENARON** que el juzgado que expidió la sentencia de primera instancia lo haga nuevamente, con arreglo a los fundamentos expuestos en esta decisión suprema.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con don Américo Fernández Pérez, sobre declaración de mejor derecho de propiedad; interviniendo como Juez Ponente el Señor Palomino García; y los devolvieron.

SS.

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

ARANDA RODRIGUEZ

IDROGO DELGADO

ALVAREZ LOPEZ

sg