

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 11360-2017
LAMBAYEQUE

Sumilla: El proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad que ostentan las partes en un proceso; decantándose por preferir a uno de ellos en base a reglas de oponibilidad (vgr. artículo 1135, 948, 2022, 2014 del Código Civil); pudiendo los mismos encontrarse inscritos y/o no inscritos; y que en todo caso el artículo 2022 del Código Civil, que invoca el juez es una norma de oponibilidad que permitirá resolver el fondo de la controversia y no que deba ser utilizado como argumento para declarar la improcedencia *in limine* de la demanda, evidenciándose además que tal situación en modo alguno tiene relación con la causal de improcedencia de falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio; razones por las cuales la resolución recurrida adolece de motivación insuficiente.

Lima, veinte de noviembre
de dos mil dieciocho

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

VISTA; la causa número once mil trescientos sesenta – dos mil diecisiete; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos Walde Jáuregui, Martínez Maraví, Rueda Fernández, Wong Abad y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley se emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandantes **Arístides, Clemencia, Gabriel, Rosa Elvira, María Santos, y María Cruz Guevara Chilcón**, de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento seis, contra el auto de vista emitido por la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de Jaén de la Corte Superior de

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

SENTENCIA

CASACIÓN N°11360-2017

LAMBAYEQUE

Justicia de Lambayeque, de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y siete, que **confirmó** el auto de primera instancia, de fecha dieciocho de mayo de dos mil quince, obrante a fojas cuarenta y nueve, que declaró **improcedente** la demanda.

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

Esta Sala Suprema por resolución de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y seis del cuadernillo de casación formado en esta Suprema Sala, se ha declarado PROCEDENTE el recurso de casación, por la siguiente causal:

2.1. Inobservancia del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y al artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil:

Alegan que, la Sala Superior vulnera la garantía y derecho fundamental de tutela jurisdiccional efectiva, al rechazar la demanda conforme al inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil, señalando que respecto a su pretensión de mejor derecho de propiedad sobre una parte de la Unidad Catastral N°88774, conforme al artículo 1135 del Código Civil, el título de quien demanda también debe estar inscrito. En ese sentido, los recurrentes señalan que no existe falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, y si bien es cierto que, el título extranotarial que acredita el derecho de propiedad de sus padres, sobre una parte de la propiedad del predio rústico denominado “Carmen Pampa” (1.6920 hectáreas) , que se encuentra en una parte de la Unidad Catastral N° 88774, inscrita en el Rubro C-2 de la Ficha N° 1175 838 del Registro de

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 11360-2017
LAMBAYEQUE

Propiedad Inmueble de Chota, no está inscrito, el referido título tiene fecha anterior al de los demandados.

3. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a emitir pronunciamiento sobre el recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, a fojas cuarenta y dos, Clemencia, Gabriel, Rosa Elvira, Arístides, María Santos y María Cruz Guevara Chilcón, interponen demanda de mejor derecho de propiedad contra la sociedad conyugal conformada por Ángel Guevara Chilcón y María Natividad Torres Chuquicahua, a fin de que se declare el mejor derecho de propiedad por transmisión hereditaria, sobre una parte de la Unidad Catastral N° 88774, predio rústico denominado “Carmen Pampa” de 1.6920 hectáreas de extensión superficial, ubicado a las afueras de la ciudad de Cutervo, inscrita en el Rubro C-2 de la Ficha N° 117538 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chota a nombre de los demandados, y se les haga entrega efectiva, con intervención de la fuerza pública, si fuera necesario; alegando los siguientes fundamentos de hecho:

- Al haber fallecido sus padres **Francisco Guevara Olivera y Felicita Chilcón Carranza** (el cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y el veintidós de diciembre del dos mil tres, respectivamente), sus herederos legales: **Clemencia, Gabriel, Rosa Elvira, Arístides, María Santos, María Cruz y Ángel Guevara Chilcón**, se dividieron armoniosamente los bienes

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

dejados por sus padres, quedando pendiente de división y partición el predio denominado: “Carmen Pampa” ubicado en las afueras y al oeste de la ciudad de Cutervo.

- Con anterioridad a lo expresado líneas arriba, esto es, el catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ante el Primer Juzgado de Paz de Cutervo, sus difuntos padres **Francisco Guevara Olivera y Felicita Chilcón Carranza**, con su **hermano Ángel Guevara Chilcón y cónyuge María Natividad Torres Chuquicahua**, en partes iguales, adquirieron en compraventa de don Carlos Alfredo Montenegro Mendoza, parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la expansión urbana del Distrito de Cutervo, denominado “Carmen Pampa” de aproximadamente una hectárea de extensión superficial.
- Que como su hermano Ángel Guevara Chilcón, formuló una serie de pretextos para no repartirse el predio “Carmen Pampa”, lo hicieron concurrir (conjuntamente con su cónyuge **María Natividad Torres Chuquicahua**), ante el Comité Central de Rondas Urbanas de Cutervo, con la finalidad de que se haga realidad la división y partición; en esa ocasión, los demandados presentaron el Certificado de Formalización de la Propiedad Rural N° 00161202, de fecha dieciocho de noviembre del dos mil dos, mediante el cual el ex Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT de Chota, había inscrito la posesión y adquisición de la propiedad por prescripción del predio “Carmen Pampa” a favor de

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

doña María Natividad Torres Chuquicahua y de su cónyuge, su hermano Ángel Guevara Chilcón.

- Ante tales evidencias, como es el “Título de Propiedad Extranotarial de Compraventa por falta de notarios en esta ciudad”, otorgado por Carlos Alfredo Montenegro Mendoza, a favor de Francisco Guevara Olivera y Ángel Guevara Chilcón y cónyuge, de fecha catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, los demandados aceptaron que el título otorgado por el PETT adolecía de nulidad, porque incluyeron dentro del área total de su verdadera propiedad, la parte que correspondía a sus difuntos padres, la misma que debía dividirse entre todos sus herederos; sin embargo, para evadir este acuerdo, firmado el seis de mayo del dos mil cuatro, los emplazados demandaron a Arístides y Gabriel Guevara Chilcón ante el Segundo Juzgado Mixto de Cutervo, para hacer cesar los supuestos actos perturbatorios de su posesión (Expediente N° 052-2004-JX02-C, sobre interdicto de retener, iniciado el treinta y uno de mayo del dos mil cuatro), proceso que terminó por conciliación el dos de Julio del dos mil cuatro, en el sentido de que la división y partición se haga judicialmente, y comprometiéndose a no variar la situación legal del predio mientras no se realice el trámite.
- Luego, con el objeto de reivindicar su herencia, ante el ex Juzgado de Investigación Preparatoria Mixto de Cutervo, se tramitó el Expediente N° 156-2008-JIPM-C, Secretario Miguel Goicochea Cieza, el mismo que terminó en última instancia judicial

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

declarándose improcedente la demanda; y el Exp. N° 207-2013-SJMC, ante el Segundo Juzgado Mixto de Cutervo, Secretario Dr. Miguel Goicochea Cieza, sobre cumplimiento del acuerdo de conciliación judicial (Exp. N° 052-2004-JX02-C).

- Posteriormente, en el proceso sobre de división y partición, en cumplimiento de la conciliación judicial, la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de Jaén, ha declarado fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes, dándose por concluido, con la anulación de todo lo actuado. Antes estas decisiones, que consideran no acordes con el fin supremo que busca el derecho, sólo queda plantear la presente acción de mejor derecho de propiedad.
- Finalmente, precisan que habiendo fallecido su señor padre, quien en vida fuera don Francisco Guevara Olivera, el cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, sus acciones y derechos que tenía en la parcela adquirida por lo demandados, pasó a su dominio por sucesión hereditaria, y como tal no era posible apropiarse por prescripción, conforme al título de propiedad del dieciocho de noviembre del dos mil dos, que obtuvieron los emplazados.

SEGUNDO.- El Segundo Juzgado Mixto de Cutervo, mediante resolución número uno, de fecha dieciocho de mayo del dos mil quince, obrante a fojas cuarenta y nueve, declara improcedente la demanda, en base al siguiente argumento: *“En el caso de autos, los demandantes pretenden que se declare el mejor derecho de propiedad sobre una parte de la*

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

*Unidad Catastral N° 88774 del predio rústico denominado: “Carmen Pampa” de uno punto seis mil novecientos veinte (1.6920 has) de extensión superficial ubicado en las afueras de la Provincia de Cutervo, inscrita en el Rubro C-2 de la Ficha N° 117538 del Registro de Propiedad Inmueble de Chota, a nombre de los demandados y se les haga entrega efectiva, ello por transmisión hereditaria, señalando que ellos son propietarios puesto que al fallecimiento de su señor padre sus acciones y derechos de la parcela indicada paso a su dominio por sucesión hereditaria y que no es posible apropiarse por prescripción; sin embargo, ello no es por sí suficiente para acreditar legitimidad para obrar en el caso de autos, por cuanto si bien de los anexos que escoltan la demanda se aprecia que se adjunta título de propiedad extranotarial de compraventa por falta de notarios de esta ciudad, otorgada por Alfredo Montenegro Mendoza a favor de Francisco Guevara Olivera, Felicita Chilcón Carranza, Ángel Guevara Chilcón y María Natividad Torres Chuquicahua, esto es respecto de dos lotes de terreno.- El inmueble es de mayor extensión denominado “Carmen Pampa” (...) y la parte que entra en vigencia con esta escritura es de una extensión **de una hectárea poco más o menos (...)**”; también se adjunta Certificado de Formalización de la Propiedad Rural, expedido por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural- PETT, del Ministerio de Agricultura del dieciocho de septiembre de dos mil dos, en el que se indica que se ha inscrito el derecho de propiedad sobre el predio con UC N° 88774, predio rústico denominado “Carmen Pampa”, **con un área de uno punto seis mil novecientos veinte hectáreas (1.6920 ha).**; a favor de los demandados; entonces con lo señalado no se acredita la existencia de título de propiedad respecto del predio sub litis a favor de los demandantes, a fin de proceder a*

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

SENTENCIA

CASACIÓN N°11360-2017

LAMBAYEQUE

dilucidar cuál de los mismos ampara el mejor derecho de propiedad respecto del predio sub litis, por lo que la demanda deviene en desestimable en aplicación del artículo 427 inciso 1 del Código Procesal Civil”.

TERCERO.- Apelada que fuera la resolución, la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante resolución número siete, de fecha ocho de junio del dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y siete, la confirma, en base a los siguientes fundamentos: **“Que la acción intentada por los accionantes implica que deben concurrir al proceso con el medio de prueba documental (escritura pública) y con la inscripción registral de la misma,** debidamente estructurada y formalizada, de manera uniforme e indubitable. Además, han debido concurrir al proceso indicando de manera clara y precisa con qué tipo de documento afianzan su posición de sentirse propietarios del mismo bien inmueble que el de sus demandados, indicando si el inmueble está registrado a su nombre, que implique la coexistencia del derecho de propiedad de los demandantes sobre el sindicado inmueble, con el derecho de propiedad de los demandados, para después, compulsando entre uno y otro título y la fecha de sus correspondientes inscripciones, aplicando el artículo 2016 del Código Civil, y el Juez de la causa pueda decidir estimando o desestimando la demanda. Asimismo, sostiene la Sala Superior: Que al interponer la demanda los actores acompañan copia del documento denominado “Título de Propiedad Extranotarial de Compra y venta por falta de notario, otorgado por Carlos Alfredo Montenegro Mendoza a favor de Francisco Guevara Olivera y Ángel Guevara Chilcón y señora”,

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

*otorgado con fecha catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro (folios once a doce) y con dicha documental sustentan su demanda; sin embargo, también acompañan copia certificada del documento denominado Certificado de Formalización de la Propiedad Rural, expedido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, su fecha dieciocho de noviembre de dos mil dos (folios quince), que certifica que los demandados María Natividad Torres Chuquicahua y Ángel Guevara Chilcón, han adquirido la titularidad del predio denominado Carmen Pampa, con una superficie de 1 hectárea y 6920 metros cuadrados, con código de predio N° 7-74 09290-88774, ubicado en el sector Carmen Pampa, Distrito de Cutervo, Departamento de Cajamarca; título que se encuentra inscrito en la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chota, a favor de los demandados (folios dieciséis). Para concluir: que al no haber **acompañado título inscrito**, los accionantes, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil, según el cual para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, por lo que desestiman la demanda por improcedente no por falta de legitimidad para obrar como lo ha señalado la A quo en la recurrida, sino por la causal prevista en el inciso 5) del artículo 427 del Código Procesal Civil (no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio), ello al advertir que no existe conexión entre los hechos y el petitorio que se pretende hacer valer como mejor derecho de propiedad, teniendo en cuenta la situación fáctica y jurídica detallada en los considerandos*

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

tercero y cuarto de la presente resolución” (Lo subrayado en negritas es nuestro).

CUARTO.- Con tales antecedentes y procediendo al análisis de la **infracción normativa referida a la inobservancia del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y al Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, resulta necesario recordar que estas normas establecen como principios de la función jurisdiccional, **la observancia del debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva** y la motivación de las resoluciones judiciales, además de que la sentencia debe contener una correcta justificación, debida valoración de las pruebas y la norma jurídica aplicable al caso. Estos comprenden a su vez un haz de derechos que forman parte de un estándar mínimo del derecho a un juez natural, el derecho de defensa, la pluralidad de instancia, la actividad probatoria, la motivación adecuada de las resoluciones judiciales, la economía y la celeridad procesal, entre otros; por tanto resulta evidente que el derecho al debido proceso no sólo puede ser analizado desde una dimensión estrictamente formal, referido al cumplimiento de las formalidades procesales con la contravención de normas procedimentales, sino que puede ser analizado desde su dimensión sustancial, esto es, por ejemplo la motivación adecuada de la sentencia, verificando si esta corresponde al ordenamiento jurídico y de los medios probatorios actuados en el proceso, pues sólo de este modo será posible prevenir el error o la arbitrariedad de las decisiones jurisdiccionales, precisamente para este segundo supuesto, el Tribunal Constitucional¹ ha precisado que el control de la constitucionalidad de las resoluciones

¹ STC del Tribunal Constitucional, EXP. N° 00728-2008-PHC.

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

SENTENCIA

CASACIÓN N°11360-2017

LAMBAYEQUE

judiciales deberá hacerse de acuerdo a exámenes de razonabilidad coherencia y suficiencia.

QUINTO.- Como se ha establecido, uno de los derechos contenidos en los derechos continentales: debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, es el referido a la debida motivación de las resoluciones judiciales; principio y/o derecho que ha sido desarrollado por el Tribunal Constitucional² en reiterada jurisprudencia, señalando que el mismo puede configurarse bajo los supuestos siguientes: **a) *Inexistencia de motivación o motivación aparente***, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico; **b) *falta de motivación interna del razonamiento***, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa; **c) *deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas***, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica

² EXP. 3943-2006-PA/TC, En ese mismo sentido también en el EXP, N.° 00728-2008-PHC.

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

o jurídica; **d)** *la motivación insuficiente*, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido esta Sala, no se trata de dar respuesta a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo; **e)** *la motivación sustancialmente incongruente*. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de la sentencia, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).

SEXTO.- De lo expuesto se determina que habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto, y por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa.

SÉTIMO.- Por otro lado, el proceso de mejor derecho de propiedad tiene como objeto definir la oposición de derechos y, por consiguiente,

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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 11360-2017
LAMBAYEQUE

determinar a quién le corresponde el reconocimiento del derecho de propiedad respecto de un (mismo) bien. Ello, debido a la característica fundamental que tiene el derecho de propiedad, esto es, la de ser excluyente, en tanto que jurídicamente no es admisible la coexistencia de dos o más titulares sobre el mismo bien³, salvo la copropiedad, bajo sus términos. Para que se configure dicha situación, ciertamente, se parte de la presunción de validez de dos (o más) títulos de propiedad respecto de un mismo bien. Solo así podrá materializarse la oposición de los mismos y, oportunamente, la preferencia o prevalencia de uno de ellos.

OCTAVO.- Además, respecto a la causal de improcedencia establecida en el inciso 4 del Artículo 427 del Código Procesal Civil⁴, cabe mencionar

³"Tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente admisible la coexistencia de dos o más titulares del derecho de propiedad, por cuanto este es excluyente".- CASACIÓN N° 479-95-LAMBAYEQUE; ver en "El Código Civil en su jurisprudencia".- Diálogo con la Jurisprudencia; Editorial Gaceta Jurídica; Lima – Perú; 1º edición; Mayo 2007; p. 319.-

⁴ "Improcedencia de la demanda

Artículo 427.- El Juez declara improcedente la demanda cuando:

(..)

4. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; o

(...)

Si el Juez estima que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos. Si el defecto se refiere a alguna de las pretensiones, la declaración de improcedencia se limita a aquellas que adolezcan del defecto advertido por el Juez.

Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pone en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes."

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

que dicha causal se configura cuando los fundamentos de hecho expuestos en la demanda no tienen vinculación alguna con lo que es objeto de pretensión; también, cuando los hechos señalados en la demanda resultan incompatibles con lo reclamado en el petitorio (lo cual se presenta, por ejemplo, al estar referidos los fundamentos de hecho a una resolución de contrato y ser materia de petitorio no ésta, sino su rescisión.⁵

NOVENO.- Ahora bien, teniendo en cuenta lo esbozado en los considerandos precedentes, del análisis de la resolución impugnada se aprecia que el *Ad quem* si bien establece cuál sería la contraposición de los títulos que ostentan tanto los demandantes como la sociedad conyugal demandada, al señalar que los actores al interponer la demanda para sostenerla *acompañan copia del documento denominado “Título de Propiedad Extranotarial de Compra y venta por falta de notario, otorgado por Carlos Alfredo Montenegro Mendoza a favor de Francisco Guevara Olivera y Ángel Guevara Chilcón y señora”, otorgado con fecha catorce de diciembre de dos mil novecientos ochenta y cuatro (folios once a doce) sin estar inscrito; y también acompañan copia certificada del documento denominado Certificado de Formalización de la Propiedad Rural, expedido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, su fecha dieciocho de noviembre de dos mil dos (folios quince), que certifica que los demandados María Natividad Torres Chuquicahua y Ángel Guevara Chilcón, han adquirido la titularidad del predio denominado Carmen Pampa, con una superficie de 1 hectárea y 6920 metros*

⁵ Manual de Proceso Civil. “Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales. Tomo II. Gaceta Jurídica. División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. Abril 2015. p.42.

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

SENTENCIA

CASACIÓN N° 11360-2017

LAMBAYEQUE

*cuadrados, con código de predio N° 7-7409290-88774, ubicado en el sector Carmen Pampa, Distrito de Cutervo, Departamento de Cajamarca; título que se encuentra inscrito en la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chota, a favor de los demandados(folios dieciséis), desestiman la demanda al no haber los demandantes acompañado **título inscrito**, considerando que al presente caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil, según el cual para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”; asimismo, indican que al no estar inscrito el título que presentan los demandantes, existe falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, presuponiendo **erróneamente** que en un mejor derecho de propiedad ambos títulos deben estar inscritos en base a lo regulado por el artículo 2022 del Código Civil.*

DÉCIMO.- Que, al respecto, como bien se ha dicho el proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad que ostentan las partes en un proceso; decantándose por preferir a uno de ellos en base a reglas de oponibilidad (vgr. artículo 1135, 948, 2022, 2014, etc); pudiendo los mismos encontrarse inscritos y/o no inscritos; y que en todo caso el artículo 2022 que invoca el juez es una norma de oponibilidad que permitirá resolver el fondo de la controversia y no que deba ser utilizado como argumento para declarar la improcedencia *in limine* de la demanda, evidenciándose además que tal situación en modo alguno tiene relación con la causal de improcedencia de falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio.

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

SENTENCIA

CASACIÓN N°11360-2017

LAMBAYEQUE

Bajo ese contexto, se observa que la resolución recurrida presenta motivación insuficiente, ya que no se ha cumplido con el *mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de derecho indispensables para asumir que la decisión de declarar improcedente la demanda de autos está debidamente motivada*; lo cual constituye un vicio en la resolución impugnada, que infringe el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el debido proceso y el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva,, consagrados en el artículo 139 numerales 3 de la Constitución y en el Art I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; **correspondiendo estimar esta causal.**

En consecuencia, la resolución impugnada se encuentra incurso en nulidad insubsanable conforme al artículo 171 del Código Procesal Civil; por lo que, resultando fundado el recurso de casación, corresponde declarar su nulidad, debiendo la Sala de mérito expedir nueva resolución, atendiendo a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 396 numeral 1 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364.

4. DECISIÓN:

Por estas consideraciones; y estando a lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364; declararon **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por los demandantes **Arístides, Clemencia, Gabriel, Rosa Elvira, María Santos, y María Cruz Guevara Chilcón**, de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento seis; en consecuencia, **NULO** el auto de vista emitido por la Sala Descentralizada Mixta y de Apelaciones de

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

SENTENCIA

CASACIÓN N°11360-2017

LAMBAYEQUE

Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y siete; **ORDENARON** que la Sala de mérito emita nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente ejecutoria suprema; en los seguidos por Arístides Guevara Chilcón y otros, contra Ángel Guevara Chilcón y otra, sobre mejor derecho de propiedad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Martínez Maraví.**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

MARTÍNEZ MARAVÍ

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mm/cda

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

SENTENCIA

CASACIÓN N°11360-2017

LAMBAYEQUE