

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SUMILLA.- En doctrina civil, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se realiza y solo se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas; pues obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren por ejemplo dos derechos idénticos de propiedad, puesto que las propiedades son incompatibles entre sí.

Lima, dieciséis de octubre de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número trescientos cincuenta y cinco - dos mil dieciocho, luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación formulado por el demandante **Obo Abad Ramón Alania**, obrante a fojas trescientos noventa y siete, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y dos, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, obrante a fojas trescientos ochenta y seis, que confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la demanda.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución emitida con fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas veintiocho del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación, por las siguientes causales:

i) Infracción normativa material por interpretación errónea del artículo 140 del Código Civil, toda vez que dicho artículo ha sido interpretado erróneamente al haberse atribuido en la resolución de vista impugnada un sentido que no le corresponde, siendo la interpretación correcta que para que el acto jurídico sea válido se requiere de los elementos que establece el artículo en referencia, condiciones que el recurrente cumplió a cabalidad en el contrato de compraventa exhibido en el proceso; y,

ii) Excepcionalmente por la infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e infracción normativa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

material del artículo 1135 del Código Civil, con la finalidad de analizar el razonamiento lógico y jurídico de la sentencia de vista a fin de determinar si ésta ha sido emitida conforme al mérito de lo actuado y al derecho.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. De la demanda de fojas veintisiete, se desprende que **Obo Abad Ramon Alania** interpone acción sobre Mejor Derecho de Propiedad contra Evert Edwin Huauya Saucedo respecto al inmueble ubicado en la manzana B, lote 2 de la Asociación Villa Gloria, Carabayllo, provincia y departamento de Lima.

1.1. Sostiene su pretensión indicando, que dicho predio fue adquirido conjuntamente con su esposa Gladys Betty Chávez Lezcano de la Compañía Inmobiliaria Carabayllo Sociedad Anónima conforme lo acredita con la minuta de compraventa suscrita con fecha dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cuatro por la suma de dos mil ochocientos veinticinco dólares americanos (US\$.2,825.00) que los canceló al contado, además dicho inmueble fue inscrito en la Municipalidad de Carabayllo bajo el código de contribuyente número 0186506. Luego de construir una habitación de madera, el demandado conjuntamente con su familia y también con terceras personas derribaron la habitación, por lo que formuló denuncia por delito de usurpación, violación de la propiedad y daños materiales. El demandado en ningún momento ha demostrado ser el titular del predio.

SEGUNDO.- Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el **Juzgado Civil Transitorio del Módulo Básico de Carabayllo de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte** emite la sentencia contenida en la Resolución número veintitrés, de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos diecisiete, que declaró infundada la demanda interpuesta.

2.1. El *a quo* sustenta su decisión señalando que la parte demandante no acreditó su derecho de propiedad respecto al inmueble materia de *litis* con el contrato de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

compraventa definitivo, ya que solo presentó el contrato de promesa de venta que resulta ser una modalidad de compromiso de contratar, pero que no es un contrato definitivo, conforme lo establece el artículo 1414 del Código Civil.

TERCERO.- Apelada esta decisión por la parte demandante, la **Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte**, emite la resolución de vista contenida en la Resolución número treinta y dos, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos ochenta y seis, que confirmó la Resolución número veintitrés, de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda interpuesta.

3.1. El Colegiado sustenta su decisión señalando que el Contrato que presenta el demandante de fecha dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cuatro, debe entenderse como uno de compraventa definitivo, pues más allá que las partes lo hayan denominado “promesa de compraventa”, de su contenido se aprecia que se ha ejecutado la prestación de un contrato definitivo (pago del precio), por lo que debe entenderse que en realidad se ha celebrado un contrato definitivo y no un contrato preparatorio. Si bien la naturaleza del contrato de compraventa es la de ser un contrato traslativo del derecho de propiedad, la sola celebración de este contrato no produce la adquisición en propiedad del bien, pues aunque el artículo 949 del Código Civil, señala que un bien inmueble se transfieren solo con el consenso, este artículo debe leerse en consonancia con el principio general del derecho “*nadie puede transferir más de lo que tiene*”, por lo que la compraventa puede ser válida si observa los requisitos del artículo 140 del Código Civil, pero no producirá su efecto traslativo si el vendedor no es propietario del inmueble. El demandante no ha probado que el contrato que presenta haya producido el efecto traslativo, pues no consta medio probatorio que acredite la titularidad del bien a cargo de Cincarsa y por tanto que se haya producido la transferencia dominial hacia el demandante. Carece de objeto emitir pronunciamiento sobre el segundo, tercer, cuarto, sexto y sétimo agravio, pues la existencia de un derecho de propiedad a favor del demandante es presupuesto necesario para incoar una demanda de mejor derecho de propiedad.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

CUARTO.- Cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra la infracción del derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, estas deben ser analizadas primero, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando fútil el pronunciamiento sobre las demás causales, ya que en caso de ser estimada, se dispondrá el reenvío del proceso al estadio correspondiente.

QUINTO.- En cuanto a los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, es pertinente tener en cuenta que el derecho fundamental al debido proceso, es un derecho *-continente-* puesto que comprende a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. A este respecto, se ha afirmado que: *“(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.”* (STC 7289-2005-AA/TC, FJ 5).

5.1. Al respecto, es importante precisar que, sin perjuicio de esta dimensión procesal, el Tribunal Constitucional en la sentencia número 9727-2005-HC/TC ha reconocido en este derecho una dimensión sustancial, de modo tal que el juez está legitimado para evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de las decisiones judiciales. De ahí que el derecho al debido proceso en su faz sustantiva: *“se relaciona con todos los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”*.

5.2. La fundamentación y motivación de las resoluciones judiciales constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, la misma que forma parte de la observancia del debido proceso consagrado en el inciso 3 del antes citado artículo 139; el deber-derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales ha sido desarrollado en el inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

contravención originaría la nulidad de la resolución. Las resoluciones judiciales satisfacen la exigencia de la debida motivación cuando presentan una argumentación sólida que expresa las justificaciones internas y externas de la decisión. La justificación interna constituye el conjunto de premisas que, deductivamente llegan a una conclusión. La justificación externa constituye las razones que demuestran cada una de las premisas.

5.3. El Tribunal Constitucional ha señalado en el Fundamento Jurídico Séptimo de la sentencia recaída en el Expediente número 00728-2008-PHC/TC, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” de fecha veintitrés de octubre del mismo año, que: “(...) *Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una **decisión debidamente motivada** cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo 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*”; en igual sentido en el Expediente número 01412-2007- PA/TC que: “(...) 8. Como ya lo ha expresado el Tribunal Constitucional en abundante y sostenida jurisprudencia el **debido proceso** está concebido como el cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los casos y procedimientos, en cuyo seno se alberga los actos administrativos, a fin de que las personas estén en la posibilidad de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado o de los particulares que pueda afectarlos (...)”. El Tribunal Constitucional en la sentencia número 1858-2014-PA/TC precisó: “El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa, pues, que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión, esas razones, por lo demás pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”.

SEXTO.- En el caso que nos ocupa, se advierte que los argumentos esenciales que sustentan las sentencias emitidas, son los siguientes: **a)** Que, el demandante

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

no probó que el contrato que presenta, produjo su efecto traslativo, ya que no se acreditó la titularidad del vendedor Cincarsa; **b)** Que, en la cláusula segunda del contrato se señaló que la vendedora Cincarsa, se encuentra regularizando dicha titulación de la expropietaria para que se inscriba en los Registros Públicos; **c)** Que, no se ha presentado copia literal en la cual conste la titularidad de Cincarsa y; **d)** Que, Obo Ramón Alania no ha probado ostentar un derecho real de propiedad que sea idóneo para ser opuesto al demandado, por lo que corresponde desestimar la pretensión en atención al artículo 200 del Código Procesal Civil.

SÉTIMO.- En tal orden de ideas, se aprecia que las instancias de mérito han emitido sus fallos consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al deber de motivación contenido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 3 del artículo 139 del mismo cuerpo normativo, así como en el inciso 6 del artículo 50; e, incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil; cabe precisar que resulta claro que las sentencias de mérito establecieron que no se cumplió con acreditar el derecho de propiedad de la vendedora Cincarsa y, por ende, que dicho derecho se haya transferido al adquiriente demandante Obo Abad Ramón Alania.

7.1. Además, sin ingresar al análisis sobre el fallo emitido y la interpretación de las normas materiales aplicadas por el Colegiado Superior, es necesario indicar que no se observa afectación de los derechos constitucionales invocados, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, éstos constituyen motivación suficiente ya que se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, en tal sentido, de la revisión de la sentencia de impugnada se desprende con claridad que el órgano jurisdiccional ha puesto de manifiesto los argumentos básicos del razonamiento, respecto de todos los puntos controvertidos que conllevó a la formación del juicio jurisdiccional, ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente no implica la vulneración del articulado denunciado,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

por ello, este fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, deviniendo en infundada la denuncia de infracción normativa procesal.

OCTAVO.- El segundo análisis corresponde al agravio de índole material consistente en la infracción normativa de los artículos 140 y 1135 del Código Civil, por lo que, al advertirse que los agravios formulados se encuentran dirigidos a establecer la validez del acto jurídico de compraventa a su favor, al concurrir los elementos esenciales del acto jurídico, corresponde analizar el origen de los títulos de las partes, a fin de establecer si lo resuelto en sede ordinaria resulta adecuado.

8.1. En doctrina civil, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se realiza y solo se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas; pues es obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren por ejemplo dos derechos idénticos de propiedad, puesto que las propiedades son incompatibles entre sí.

8.2. El derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales, respecto del cual se señalan cuatro caracteres: Es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. El artículo 70 de la Constitución Política del Perú ha consagrado el derecho de propiedad como un derecho inviolable garantizado por el Estado, estableciéndose además que a nadie puede privarse de su propiedad; constituyéndose, por ello, el derecho de propiedad en una garantía constitucional.

8.3. El artículo 1135 del Código Civil, está referido a la concurrencia de acreedores de un mismo bien inmueble, en el que un mismo acreedor se obliga a entregar en virtud a títulos distintos. Este problema es solucionado por la norma estableciendo prevalencia en función a dos requisitos: **1.** La buena fe y, **2.** La prioridad registral y, en el supuesto que el bien no haya sido inscrito, en función a la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

NOVENO.- De autos se desprende que el derecho del demandante proviene de la minuta de fecha dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cuatro (copia legalizada el veinticuatro de junio de dos mil trece) celebrada con la Compañía Inmobiliaria Carabayllo –Cincarsa, obrante a fojas tres, sin embargo, según su cláusula segunda, la vendedora declara que el terreno rústico de veinticuatro mil seiscientos veintiuno punto cincuenta metros cuadrados (24,621.50m²) lo adquirió de Gloria Paucar Guzmán y que la minuta se encuentra en proceso de perfeccionamiento para que se inscriba a nombre de la compradora.

9.1 Es decir, la vendedora del bien no contaba con título de propiedad sobre el área de terreno que transfería y durante la tramitación de proceso, no aportó medio de prueba que acredite el derecho de propiedad que alega la Inmobiliaria Carabayllo –Cincarsa en el Contrato, lo cual lo facultaría para ejercicio de las facultades de disposición que comprende este derecho, máxime si de las documentales presentadas se aprecia que Leoncio de la Cruz Mallqui e Irma Rodríguez Arcos venden dicho inmueble al demandado Evert Huauya Saucedo, a través del contrato de transferencia de posesión del diecinueve de marzo del dos mil once, con legalización de firmas del veintiséis de marzo de dos mil once (fojas cincuenta y cuatro) y, según la Constancia de Posesión y el Registro de Padrón de Socios de fojas cincuenta y seis y cincuenta y ocho, el vendedor Leoncio de la Cruz Mallqui es propietario del bien ubicado en la manzana B, lote 2 de la Asociación de Propietarios Villa Gloria, Institución que le transfirió el bien en su condición de socio activo.

9.2. En este sentido, tenemos que el demandante no ha probado en ninguna de las instancias contar con la categoría de propietario o que su transferente (Inmobiliaria Carabayllo –Cincarsa) lo haya sido, supuesto *sine qua non* para incoar esta acción.

DÉCIMO.- Por los fundamentos jurídicos señalados, se verifica que la decisión adoptada mediante la sentencia de mérito expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, cumple con el derecho al debido proceso, derecho de la motivación de las resoluciones judiciales, valoración

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 355-2018

LIMA NORTE

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

conjunta de la prueba e interpretación correcta de las normas jurídicas pertinentes; por lo que los Jueces Superiores no han incurrido en las infracciones normativas denunciadas. En tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de la infracción normativa, el recurso de casación debe ser **desestimado** en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en los artículos 397 del Código Procesal Civil.

IV. DECISION:

Por tales consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Obo Abad Ramón Alania**, obrante a fojas trescientos noventa y siete; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y dos, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, obrante a fojas trescientos ochenta y seis, que confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la demanda.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Obo Abad Ramón Alania contra Evert Edwin Huauya Saucedo, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

RUIDÍAS FARFÁN
AROS / MMS / EEV