



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

Sumilla: "Al no haberse emitido pronunciamiento válido, sustentado en la valoración idónea de la prueba aportada en autos, atendiendo a la naturaleza de la pretensión sometida a debate, se advierte que la sentencia de vista ha incurrido en la infracción normativa del artículo 139° numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú; y con ello, los artículos 121°, 122° incisos 3 y 4, y 197° del Código Procesal Civil".

Lima, veinte de octubre
de dos mil quince.-

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

VISTA; la causa número mil ochocientos dos – dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Tello Gilardi - Presidenta, Vinatea Medina, Rodríguez Chávez, Rueda Fernández y Lama More; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DE RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha seis de mayo del dos mil catorce, obrante a fojas mil doscientos, interpuesto por Wilber Nilo Medina Bárcena contra la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil catorce, obrante a fojas mil ciento setenta, en el extremo que confirmó la sentencia apelada de fecha doce de noviembre de dos mil doce, obrante a fojas novecientos cuarenta y tres, que declaró infundada la demanda en todos sus extremos, sobre Mejor Derecho de Propiedad.

2. CAUSALES DEL RECURSO:

Mediante resolución de fecha treinta de junio de dos mil quince, obrante a fojas noventa y ocho del cuadernillo de casación, este Supremo Tribunal ha declarado la procedencia del recurso de casación interpuesto por el recurrente, por la causal de infracción normativa: **i) de los artículos 121°, 122° incisos 3 y 4, y 197° del Código Procesal Civil;** indicando que en los fundamentos décimo sexto y décimo séptimo se



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

desnaturaliza la controversia, incurriendo en incongruencia, por cuanto se alega que al no haberse inscrito la cesión de derechos, la demanda no puede prosperar; sin tener en consideración que los procesos de mejor derecho de propiedad versan sobre el cotejo de títulos inscritos, por tanto se debió cotejar los siguientes títulos: Título Archivado N° 1912 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, inscrito en el Asiento N° 02, de fojas doscientos cinco del Tomo 81-B del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; así como el Título Archivado N° 63328 de fecha treinta de marzo de dos mil uno, inscrito en las Partidas N° 11295318, N° 11295322, N° 11295325 y N° 11295329. Agrega que se deben explicar las razones por las cuales se omitió valorar determinados medios probatorios, lo cual resulta trascendente ya que ello influye en el deber de motivación; y, *ii) de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado*, en tanto que de la fundamentación del recurso señala el deber de motivación y el principio de congruencia que debe respetar la sentencia.

3. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho que de manera evidente perjudica la solución de la litis, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

SEGUNDO: Conforme es de verse, se tiene como causales procesales las normas previstas en los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, referidas a la vulneración al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, así como la transgresión de la motivación de las resoluciones judiciales, correspondiendo emitir pronunciamiento respecto de dichas normas constitucionales, teniendo en cuenta que las otras normas procesales invocadas (artículos 121°, 122° incisos 3 y 4, y 197° del Código Procesal Civil), constituyen su desarrollo normativo.

TERCERO: En el presente caso, la parte demandante sustenta la pretensión de la demanda en el hecho que mediante escritura pública de fecha nueve de diciembre de dos mil nueve, celebrada por ante la Notaría del Doctor Luis Dannon Brender, adquirieron vía cesión de derechos y acciones el terreno que le correspondía a la



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

Empresa San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, sobre el Ex Fundo San Fernando, inscrito en el Asiento N° 02 de fojas doscientos cinco del Tomo 81-B y su continuación en la Partida Electrónica N° 07005521 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; y, que conforme a los antecedentes dominiales del Ex Fundo San Fernando originariamente le correspondió al señor Manuel Fernando Reusche Vilela, quien luego transfirió dicha propiedad a su empresa San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, quien finalmente lo transfirió a los hoy demandantes. Precisa que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, alegando una supuesta libre disponibilidad y por tanto su no inmatriculación de las 23 hectáreas con 5695 m², ubicadas en las faldas del Cerro Papa en Pachacamac – Lima, dispuso la reversión e inmatriculación del bien *sub judice* mediante Resolución N° 073-2001-SBN; alegan los demandantes que la mencionada reversión resulta ilegal por contravenir el artículo 70° de la Carta Fundamental, pues refieren que se trataba de un terreno que ya estaba inmatriculado y por tanto inscrito, en consecuencia, refiere que existe superposición entre estas áreas, correspondiente a la antes citada partida antigua y las nuevas partidas números: 11295318, 11295322, 11295325, 11295329. Por otro lado, de fojas cuatrocientos cincuenta y cinco, la Procuradora Pública de los Asuntos Judiciales de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, señala que los predios registrados en las Partidas N°11295336, N° 12346883 al N° 12346924, se inscribieron en virtud al acto administrativo contenido en la Resolución N° 073-2001-SBN, de fecha dieciséis de marzo de dos mil uno, que al no haber sido objeto de impugnación adquirió la calidad de firme, pese a que se tuvo conocimiento de su dación; refiere que en dicho acto administrativo se dispuso la cancelación de asientos registrales, si los hubiere, a nombre de terceros; precisa que para emitir el acto administrativo antes citado se realizó una serie de acciones a fin de recabar información acerca de los antecedentes del predio sub litis, hecho que se sustenta en los diversos informes técnicos y certificado catastral expedidos por los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble; y, que la codemandada es la actual propietaria del predio sub litis, al adquirirlo acorde a derecho; añadiendo que la demanda no ofrece ningún medio probatorio que acredite que efectivamente se encuentra ante dos títulos oponibles. A su turno, de fojas



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

cuatrocientos noventa y ocho, la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica, argumenta que en el año dos mil tres adquirieron de quien en el Registro aparecía como propietaria del terreno con facultades para transferir el dominio sobre el mismo sin que exista ningún elemento que pudiese advertir la supuesta y negada inexactitud del registro; asimismo, señala que mediante Resolución N° 073-2001-SBN se formalizó la reversión del inmueble al dominio del Estado, resolución que fue impugnada por San Fernando, siendo declarada infundada por Resolución N° 018-2003/SBN-GO-JAR, ante ello interpusieron una demanda de amparo, la misma que fue desestimada por el Tribunal Constitucional, agrega que dentro de tal escenario, San Fernando no ha podido acreditar propiedad alguna sobre el área que no le corresponde. Concluye que no se ha cuestionado la validez de su propiedad ni mucho menos la resolución que dio origen a la primera inscripción de dominio a favor del Estado, por lo que no existe pronunciamiento alguno que afecte su legítimo derecho de propiedad, por adquirirlo de buena fe.

CUARTO: Mediante sentencia de fecha doce de noviembre de dos mil doce, obrante a fojas novecientos cuarenta y tres y siguientes, el *A quo* declara infundada la demanda, sosteniendo –en resumen– que la codemandada Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica ha adquirido el bien *sub judice* a título oneroso y de buena fe conforme lo dispone al artículo 2014° del Código Civil, transferencia que se encuentra protegida por el Principio de la Fe Pública Registral; agrega que el mejor derecho de propiedad que aducen los accionantes, no se ajusta a la verdad de los hechos, toda vez que el terreno que primigeniamente se encontraba inscrito con fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, en el Asiento de fojas doscientos cinco del Tomo 81-B hoy Partida Electrónica N° 07005521, el cual reclama, ya no es de propiedad del accionante desde el veinte de octubre de mil novecientos ochenta y uno por haber pasado el citado predio en estado de abandono dispuesto mediante Resolución Directoral N° 423/81-A-DR-V-L, y posteriormente mediante Decreto Supremo N° 041-82-AG, además por haberse ya adjudicado a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural mediante el indicado Decreto Supremo, lo que se advierte en el Asiento 53 de la Partida N° 07005521, Tomo 2161, Fojas doscientos ocho del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y de la sentencia del Tribunal



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR**

Constitucional N° 02330-2011-PA/TC que obra a fojas seiscientos cincuenta y tres y siguientes, que fue ofrecido como medio probatorio extemporáneo y el Expediente N° 244-2009 y de las piezas procesales en copias certificadas que obran en autos. En definitiva, establece que el título en el que los demandantes amparan su derecho para pretender la declaración de mejor derecho de propiedad sobre el que ostentan los demandados, ya no le corresponde desde la confiscación que sufriera tal como se ha precisado en la sentencia del Tribunal Constitucional de fecha trece de diciembre de dos mil once. Sentencia que al ser apelada, fue confirmada por sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil catorce, conforme es de verse a fojas mil ciento setenta, materia de casación.

QUINTO: Según la sentencia de vista recurrida, teniendo en cuenta que los demandantes sustentan su pretensión en la existencia de una duplicidad de partidas registrales, siendo que su mejor de derecho de propiedad se encuentra plasmado en la más antigua, contenida en el Asiento 02, de fojas doscientos cinco, del Tomo 81-B (hoy Partida Electrónica N° 07005521), considera –en concreto– que de todo el acervo documental obrante en autos, los actores no cuentan con ningún título inscrito a su nombre que acredite su derecho sobre el bien materia de litis; coligiéndose que los recurrentes solicitan que se les declare propietarios de un bien sin contar con título inscrito en los Registros Públicos, a través del cual permita confrontar su título con el que ostentan los demandados. Asimismo, la Sala Superior sostiene que la sola presentación del testimonio de la cesión de derechos efectuada por los representantes de San Fernando Pachacamac Reusche a favor de los accionantes, así como la copia de las partidas presentadas en el escrito de subsanación de la demanda, resultan insuficientes para acreditar lo pretendido, pues no permite verificar la existencia de derecho inscrito a favor de los demandantes para determinar que los actores y demandados tienen igual categoría de título, por lo que al no haber coexistencia o existencia paralela de derechos referidos a la propiedad del bien se ha creado imposibilidad jurídica de confrontar ambos derechos. Agrega que, el terreno que los demandantes pretenden fue inscrito a favor del Estado en marzo del año dos mil uno, en mérito de la Resolución N° 073-2001/SBN, lo que permite establecer que la cesión de derechos otorgada a favor de los demandantes, el nueve de diciembre de dos mil



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

nueve, no otorga derecho de propiedad respecto a las 23 hectáreas con 5695 m² que se peticionan a través de la presente causa, puesto que dicha porción del Ex fundo San Fernando, ya era de propiedad del Estado.

SEXTO: De lo expuesto, se advierte defecto de motivación en la sentencia recurrida al circunscribir su pronunciamiento solo en lo que aparece en los asientos registrales, lo que le ha llevado a obviar el análisis y valoración de la prueba documental esencial que consta en los títulos archivados que obran en autos, los que si bien dieron lugar a los asientos registrales respectivos, las partes han alegado que en ellos consta su derecho de propiedad; la ausencia de valoración de la prueba mencionada afecta el derecho al debido proceso de las partes, en lo referido al derecho a la prueba y su valoración; lo que vicia de nulidad la recurrida, que es preciso corregir.

SÉPTIMO: Efectivamente, de lo expuesto, y de los puntos controvertidos fijados en la resolución número doce, de fojas setecientos sesenta y ocho de autos, se advierte que la controversia se centra en establecer o determinar si corresponde o no declarar a favor de los demandantes el mejor derecho de propiedad, que según se indica, se encontraría inscrita desde el veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta en el Asiento 02, de fojas 205, del Tomo 81-B (hoy Partida Electrónica N° 07005521), del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, respecto de las propiedades inscritas en las Partidas N° 11295318, N° 11295322, N° 11295325, N° 11295329; así como las Partidas N° 11295336, N° 12346883 al 12346924, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por la existencia de superposición o duplicidad de partidas entre las áreas de terreno identificadas en la demanda. La determinación del mencionado punto controvertido resulta relevante, pues a partir de ello, se podrá conocer el resultado del resto de los puntos controvertidos fijados en la mencionada resolución.

7.1.- Sobre este asunto, es del caso precisar que estando en controversia a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad del predio sub materia –de 23 hectáreas con 5695 m²–, el que según la parte demandante, se encontraría simultáneamente inscrito en las dos multicitadas partidas registrales, y que por ello existiría duplicidad de partidas registrales, en estricto, la determinación de tal derecho no debe únicamente circunscribirse a lo que aparece en las fichas o partidas registrales, sino, esencialmente de lo que emane del caudal probatorio documental que consta en cada



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

uno de los títulos archivados que dieron finalmente lugar a las respectivas inscripciones registrales; ello en atención a que en nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad inmobiliario no es constitutivo en el Registro Público; en todo caso, la información que emana de los asientos registrales permite la protección de los derechos que los terceros adquieren de buena fe.

7.2.- Con relación a la pretensión de declaración de mejor derecho de propiedad, si bien no se trata de una pretensión que tenga alguna vía procesal especialmente regulada, no obstante la doctrina procesal y la jurisprudencia la ha admitido de modo uniforme; al respecto **Moisés Arata Solís**¹, señala: *"Nada dice la ley sobre la forma de resolver la controversia para el supuesto en el que los títulos en conflicto no provienen del mismo transferente sino de dos titulaciones paralelas, (...)".* Agrega el citado jurista que: *"Las líneas jurisprudenciales que se siguen en los procesos de mejor derecho de propiedad en orden a definir lo que es materia de probanza en dichos procesos, tanto cuando se discuten títulos provenientes de un mismos transferente como cuando los mismos provienen de distintas titulaciones, pueden sintetizarse así: i) La probanza no debe estar orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados; ii) Es necesario demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iii) Se debe acreditar la identidad del bien; iv) Acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar el del adversario; v) La prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al registro, supone que en el proceso no se desvirtúe la presunción de buena fe del titular inscrito; vi) Otra excepción a la prevalencia del título inscrito es la sobreviniente ineficacia de dicho título; (...);"* (negrita y subrayado es nuestro). Criterio que este Colegiado comparte.

¹ ARATA SOLIS, Moisés, "Análisis Sistemático del Código Civil a tres décadas de su promulgación", Instituto Pacífico SAC, 1° Edición Noviembre 2015, pág 323 a 331. El citado profesor señala que "en doctrina se tiene dos soluciones: a) para algunos, al haber fallado el sistema registral, se neutralizan los efectos de una y otra partida, y por consiguiente, lo que corresponde es determinar ya sólo de acuerdo al Derecho Civil quien es el verdadero propietario; y, b) para otros aun es aplicable la normativa hipotecaria, pero no simplemente para preferir la titulación primeramente inmatriculada, sino como lo hace nuestra Corte Suprema, sino para <llevar a cabo un contraste entre ambos folios y determinar cuál de ellos tienen su origen un vicio o una inexactitud>"



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

7.3.- Para los fines de una sana solución del conflicto y la efectiva dilucidación de los puntos objeto de controversia, deberá evaluarse la prueba documental obrante en autos atendiendo a lo que cada una de las partes pretende acreditar con ellas; así, por ejemplo, el demandante refiere que el área materia de litis fue inmatriculado por el Estado, cuando ya se encontraba registrado a nombre de sus primigenios transferentes desde el año mil novecientos cuarenta; lo que, según refiere, evidenciaría su mejor derecho de propiedad; por su parte la Asociación codemandada refiere que lo que pretenden los demandantes es que se les reconozca un supuesto mejor derecho de propiedad sobre áreas de terrenos que pertenecieron al Estado o que pertenecen a terceros de buena fe; reitera que dichos terrenos nunca les pertenecieron.

OCTAVO: Estando a lo expuesto líneas arriba, en el caso de autos corresponde someter a análisis y valoración probatoria conjunta los siguientes documentos: 1) El Título Archivado correspondiente al N° 62328 del treinta de marzo del dos mil uno, obrante a fojas 809 y siguientes, debiéndose compulsar el caudal probatorio de modo integral, atendiendo al acto administrativo referido a la determinación de la naturaleza erijaza y de libre disponibilidad del Estado -de fojas ochocientos dieciséis a ochocientos diecisiete, de fecha cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco- del que derivaría el derecho de la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica – AVVA; y 2) El Título Archivado correspondiente al N°1912 del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta, obrante a fojas novecientos treinta y cuatro a novecientos cuarenta y uno, debiendo revisar los anexos que lo integran, a efecto de establecer si ellos acreditarían el supuesto derecho de propiedad de la Empresa San Fernando Pachacamac Reusche Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, respecto del predio sub litis; tales documentos, no han sido analizados detenidamente por las instancias de mérito, es decir, ni por la Sala revisora ni por el *A quo*.

NOVENO: Por consiguiente; al no haberse emitido pronunciamiento válido, sustentado en la valoración idónea de la prueba aportada en autos, atendiendo a la naturaleza de la pretensión sometida a debate, y al cuestionamiento de la duplicidad de partidas registrales, se advierte que la sentencia de vista ha incurrido en la infracción normativa del artículo 139° numerales 3 y 5 de la Carta Magna; y con ello, los artículos 121°, 122°



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

incisos 3 y 4, y 197° del Código Adjetivo, por lo que el recurso interpuesto corresponde ser declarado fundado.

4.- **DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha seis de mayo del dos mil catorce, obrante a fojas mil doscientos, interpuesto por Wilber Nilo Medina Barcena; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil catorce, obrante a fojas mil ciento setenta y, **ORDENARON** a la Sala Superior que emita nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos precedentes; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por la parte recurrente y otros contra la Asociación para Vocación y Vida Apostólica y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y los devolvieron. **Juez Supremo Ponente: Lama More.-**
S.S.

TELLO GILARDI

VINATEA MEDINA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

LAMA MORE

EL VOTO DE LA JUEZ SUPREMO SILVIA RUEDA FERNANDEZ ES EL SIGUIENTE:

I. VISTOS,

I.1 De la sentencia materia de casación

SE PUBLICO CONFORME A L

Isd/Oaa

Dr. PEDRO FRANCIA JULC
SECRETARIA
de la Sala de Derecho Constitucional y S
Permanente de la Corte Suprema

20 SET. 2016




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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR**

Es objeto de casación la sentencia de vista contenida en la resolución número ocho, de fecha diez de enero de dos mil catorce, obrante a fojas mil ciento setenta por la cual la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur resuelve confirmar: i) el auto apelado contenido en la resolución número seis, de fecha veintiocho de octubre del año dos mil once que declara infundadas las excepciones de incompetencia por razón de la materia, de falta de legitimidad para obrar y de litispendencia; y ii) la sentencia apelada, contenida en la resolución quince, de fecha doce de noviembre del año dos mil doce, que resolvió declarar infundada la demanda en todos sus extremos, sobre mejor derecho de propiedad, interpuesta por Carlos Alberto Reusche Lummis y otros.

I.2 Del recurso de casación y de la calificación del mismo



Wilder Nilo Medina Barcena ha interpuesto recurso de casación, con fecha trece de mayo de dos mil catorce, obrante a fojas mil doscientos. Por auto calificadorio de fecha treinta de junio de dos mil quince, obrante a fojas noventa y ocho del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso formulado por las siguientes causales: **i) infracción de los artículos 121, 122 numerales 3 y 4 y 197 del Código Procesal Civil**, indica que en los fundamentos décimo sexto y décimo séptimo se desnaturaliza la controversia, por cuanto se alega que al no haberse inscrito la cesión de derechos la demanda no puede prosperar; sin tener en consideración que los procesos de mejor derecho de propiedad versan sobre el cotejo de títulos inscritos, por tanto se debió cotejar los siguientes títulos: Título archivado N° 1912 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta inscrito en el Asiento N° 02 de fojas doscientos cinco del Tomo 81-B del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; así como el Título Archivado N° 63328 de fecha treinta de marzo de dos mil uno, inscrito en las Partidas N° 11295318, N° 11295322, N° 11295325 y N° 11295329 los títulos archivados del veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta; agrega que se deben explicar las razones por las cuales se omitió valorar determinados medios probatorios, lo cual resulta trascendente ya que ello influye en el deber de motivación, y **ii) infracción del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, en tanto, el recurso señala el deber de motivación y el principio de congruencia que debe respetar la sentencia.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR**

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Delimitación del objeto de pronunciamiento en sede de casación

En el presente caso, del auto calificadorio se advierte que el recurso de casación se declaró procedente por las causales de infracción de los artículos 121, 122 numerales 3 y 4 y 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; siendo materia de pronunciamiento si la sentencia de vista, resolución número ocho de fecha diez de enero de dos mil catorce, que confirma la resolución que declara infundada en todos los extremos la demanda de mejor derecho de propiedad, ha incurrido en infracción de las normas procesales ante anotadas, siendo que estas normas están vinculadas con el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

SEGUNDO: Sobre la denuncia de infracción de los artículos 121, 122 numerales 3 y 4 y 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado

2.1. Del análisis y control de motivación de la sentencia recurrida se aprecia que ésta se encuentra debidamente motivada no habiendo infringido las normas procesales materia de casación, en tanto, cumple con una argumentación jurídica adecuada que en justificación interna tiene como premisa principal que la demanda es de mejor derecho de propiedad, la cual tiene como presupuesto que ambas partes tengan título de propiedad inscrito, para confrontar los títulos y como premisa fáctica determina en base al caudal probatorio y como hechos probados que los demandantes no tienen título, en tanto, el bien sub litis fue revertido al Estado en marzo de dos mil uno, por lo que la cesión de derechos que alegan no les otorga ningún derecho de propiedad por haberse realizado con posterioridad a la mencionada reversión a favor del Estado; concluyendo en consecuencia lógica desestimando la pretensión demandada de mejor derecho de propiedad.

2.2: En cuanto a la justificación externa, la sentencia de vista cumple con desarrollar la corrección material de sus premisas normativas y fácticas:



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR**

2.2.1. Teniendo como premisas que la demanda es una de mejor derecho de propiedad sobre el bien sub litis y que la pretensión del demandante se sustenta en el Asiento 2, fojas doscientos cinco, del Tomo 81-B hoy Partida Electrónica N° 07005221, pero que los demandantes no cuentan con ningún título inscrito que acredite su derecho de propiedad, pues la pretensión de mejor derecho de propiedad procede cuando el demandante y demandado cuentan con la misma categoría de título de propiedad, precisando que en este caso los demandantes pretenden que se les declare propietarios, sin tener título inscrito que permita confortarlo con el título de los demandados; tiene como otro argumento que los demandantes no han acreditado sus alegaciones de superposición y duplicidad de partidas, incumpliendo lo previsto en el artículo 196 del Código Procesal Civil, que atribuye la carga probatoria a quien alega hechos que configuran su pretensión y que en este caso la sola presentación del testimonio de la cesión de derechos efectuada a favor de los demandantes y las copias de las partidas registrales resultan insuficientes para acreditar lo pretendido, al no permitir acreditar derechos inscritos a favor de los demandantes; en consecuencia no cuentan con la potestad de oponerse al derecho real de los demandados, por lo que no se cumple la exigencia del artículo 2022 del Código Civil.

2.2.2 La resolución impugnada también ha meritado que el terreno pretendido por los demandantes fue inscrito a favor del Estado en mérito de la Resolución N° 073-2001/SBN, determinando que la cesión de derechos a favor de los demandantes de fecha nueve de diciembre de dos mil nueve, no les otorga derecho de propiedad respecto a las 23.5695 hectáreas, debido a que dicha porción ya era propiedad del Estado.


Asimismo, desestima la alegación de los demandantes dirigida a cuestionar la validez de la inscripción del derecho de los demandados arguyendo que la reversión e inmatriculación dispuesta por la Superintendencia de Bienes Nacionales se realizó vulnerando el artículo 70 de la Constitución Política del Estado; al considerar la impugnada que dicha acción se realizó en mérito de un procedimiento administrativo y que el proceso de mejor derecho de propiedad no es la vía idónea para realizar cuestionamiento a dicho procedimiento administrativo ni de la resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR**

2.2.4. Finalmente, en relación a la pretensión accesoria de cancelación de la compra venta realizada por la Superintendencia de Bienes Nacionales a favor de la Asociación para Vocaciones y Vida Apostólica, que corre inscrita en el Asiento C00002 de la Partida N° 11295336, generada como consecuencia de la acumulación de las partidas 11295318, 11295322, 11295325 y 11295329, señala que dicha pretensión no tiene asidero legal, conforme al principio de publicidad registral, contenido en el artículo 2012 del Código Civil, indicando además que en el caso de transferencia de bienes inmuebles la inscripción es declarativa, que la adquisición de los demandados está protegida por la presunción de la fe pública registral, contenida en el artículo 2014 del Código Civil; adicionando que la publicidad de los asientos registrados comprende a los títulos archivados y que se presume sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento de su contenido, por lo que su contenido se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, conforme al principio de legitimación registral, contenido en el artículo 2013 del Código Civil. En este punto es preciso indicar que la sentencia ha cumplido con el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues se ha expresado sobre las valoraciones esenciales, que sustentan su decisión conforme a una valoración conjunta de los medios probatorios y ha utilizado una apreciación razonada; sentencia que concluye de su fundamentación fáctica y jurídica en confirmar la decisión de declarar infundada la demanda.



2.3. En ese orden de ideas, la sentencia impugnada ha superado el control de motivación al haber resuelto conforme a los hechos relevantes probados vinculados en estricto a la pretensión de mejor derecho de propiedad; y conforme a las razones que el derecho suministra en nuestro ordenamiento jurídico civil, por lo que no ha infringido el derecho al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, protegidos en el artículo 139, numerales 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, ni ha vulnerado las otras normas procesales denunciadas en casación.

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, **MI VOTO** es porque se declare **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Wilder Nilo Medina Barcena, con fecha trece de mayo de dos mil



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 10802-2014
LIMA SUR

catorce; obrante a fojas mil doscientos; en consecuencia, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fecha diez de enero de dos mil catorce, obrante a fojas mil ciento setenta; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por la parte recurrente y otros contra la Asociación para Vocación y Vida Apostólica y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y los devolvieron.- Rueda Fernández.-

S.S

RUEDA FERNÁNDEZ

Mat/Jps

Dr. PEDRO FRANCIA JULCA
SECRETARIO
Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema
de Justicia de la República