
SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

SUMILLA: No resulta razonable que la demandante pretenda que se restablezca su aparente derecho de propiedad vía reivindicación y se declare el mejor derecho de propiedad sobre un bien del que su padre, ya había perdido todo tipo de prerrogativa desde el diez de julio de mil novecientos noventa y dos, dada la rescisión dispuesta en dicha fecha, es decir no es posible que la accionante solicite el derecho de propiedad supuestamente obtenido por sucesión intestada, cuando el causante ya no era titular de tal derecho desde mucho antes a la fecha de su fallecimiento

Palabras claves: Rescisión, resolución, documento público y derecho de propiedad.

Lima, diecinueve de enero
de dos mil veintitrés

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

I. VISTA

La causa número veintitrés mil cuatrocientos noventa y nueve – dos mil veintiuno; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Ampudia Herrera – Presidenta, Cartolín Pastor, Linares San Román, Llap Unchon y Corante Morales; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

1.1. Materia de casación

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel**, con fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, obrante a fojas novecientos cuarenta y cuatro del expediente principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y nueve, de fecha tres de setiembre de dos mil veinte, obrante a fojas novecientos veinticinco del expediente principal, que **confirmó** la sentencia de primera instancia recaída en la resolución número setenta y uno, de fecha dos de abril de dos mil diecinueve, inserta a fojas ochocientos treinta y seis del expediente principal, que declaró **infundada** la demanda.

1.2. Antecedentes

1.2.1. Demanda

La señora Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel, mediante escrito de fecha cuatro de noviembre de dos mil nueve, obrante a fojas setenta y siete del expediente principal, subsanado mediante escrito de fecha treinta de noviembre de dos mil nueve, obrante a fojas ciento dos del expediente, presenta demanda formulando las siguientes pretensiones:

Primera pretensión principal: Demanda la reivindicación de los lotes de terreno signados como las Manzanas “4-A” y “4-B” de una extensión total de 3.5 hectáreas, ubicadas en el Asentamiento Humano El Triunfo, distrito de Las Piedras, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

Segunda pretensión principal: Se declare el mejor derecho de propiedad sobre el área demandada a favor de la sucesión intestada de Eloy Mestanza Robles.

Pretensiones accesorias originarias objetivas:

- 1) Entrega de las áreas demandadas.
- 2) La cancelación de la Partida Registral del tomo 17, folio 249, Partida XXII, Asiento 01, donde se encuentra inscrita la propiedad a favor de la Municipalidad Provincial de Tambopata, así como la cancelación de la Ficha N°004 donde se encuentra inscrita la lotización y habilitación urbana, finalmente la cancelación del Asiento D0003 – cambio de jurisdicción – Partida N°05008411 de los registros públicos.

1.2.2. Sentencia de primera instancia

El Juzgado Civil Transitorio de Tambopata perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Madre Dios, por medio de la **sentencia** contenida en la resolución número setenta y uno, de fecha dos de abril de dos mil diecinueve, obrante a fojas ochocientos treinta y seis del expediente principal, resolvió, entre otros puntos, lo siguiente:

1.- Corregir e integrar el auto admisorio signado como resolución número dos, de fojas ciento cuatro y siguiente, siendo lo correcto: *“Admitir a trámite la demanda interpuesta por Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel por derecho propio y en representación de la sucesión de Eloy Mestanza Robles [...]”,* entendiéndose además que el proceso versa sobre reivindicación y



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

mejor derecho de propiedad como pretensiones principales y, accesoriamente, la entrega de las áreas demandadas, cancelación de la partida registral del tomo 17, folio 249, Partida XXLII, asiento 01, donde se encuentra inscrita la propiedad a favor de la Municipalidad Provincial de Tambopata, así como la cancelación de la Ficha N° 0 04 donde se encuentra inscrita la lotización y habilitación urbana. Finalmente, la cancelación del Asiento D0003 – cambio jurisdicción – Partida N° 05 008411 de los Registros Públicos. Asimismo, **intégrese** el acta de audiencia de conciliación de fojas doscientos sesenta y tres y siguientes, debiendo entenderse como octavo punto controvertido. “8. *Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad en favor de los demandantes*”, dejando inalterable lo demás que contiene.

2.- Declarar **infundada** la demanda interpuesta por Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel por derecho propio y en representación de la sucesión de Eloy Mestanza Robles presentada con escrito de fojas setenta y siete y siguientes, subsanado con escrito de fojas setenta y siete y siguiente, subsanado con el de fojas ciento dos y siguiente, dirigida contra el Asentamiento Humano El Triunfo, Municipalidad Distrital de Las Piedras y la Municipalidad Provincial de Tambopata, con citación de los Procuradores Públicos sobre reivindicación y mejor derecho de propiedad; por consiguiente:

3.- **Condenar** a los demandantes Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel e integrantes de la sucesión de Eloy Mestanza Robles al pago de costas y costos del proceso a favor de la demandada Asentamiento Humano El Triunfo, los mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

1.2.3. Sentencia de vista

La Sala Civil de Tambopata perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante la **sentencia de vista** contenida en la resolución número setenta y nueve, de fecha tres de setiembre de dos mil veinte, obrante a fojas novecientos veinticinco del expediente principal, **confirmó** la sentencia contenida en la resolución número setenta y uno, de fecha dos de abril de dos mil diecinueve, obrante a fojas ochocientos treinta y seis del expediente principal, que declaró **infundada** la demanda.

1.2.4. Fundamentos del recurso de casación

Mediante resolución de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintidós, obrante a fojas ciento trece del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel** por las siguientes causales:

a) Infracción por inaplicación del artículo 70° de la Constitución Política y del artículo 923° del Código Civil.

Señala que, sin motivo justificado se prefiere un simple documento denominado Resolución Directoral N° 054/92-RI-SRAPE -DSRA-MD sin que se haya demostrado su existencia y pese a que las autoridades públicas han señalado que dicho documento no ha sido posible encontrar, así como los expedientes que se formaron, asimismo, se indica que su padre habría perdido su derecho de propiedad en razón de la Resolución Directoral, sin considerar que desde el año mil novecientos noventa y dos, el titular Eloy Mestanza Robles ha actuado en pleno ejercicio de su derecho de propiedad, y

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

los propios demandados lo han reconocido; incluso con fecha posterior al año mil novecientos noventa y dos se ha realizado actos de donación a favor de la Municipalidad Distrital de Las Piedras y luego a la Asociación de Vivienda Nuevo Horizonte. Han pasado treinta años y recién se muestra en copia la supuesta Resolución Directoral N° 054/92-RI-SRAPE-DSRA-MD.

b) Inaplicación del artículo 235° del Código Procesal Civil.

Alega que, se ha limitado a valorar una copia simple legalizada por un notario en el año dos mil, cuyo documento no fue presentado en la etapa de postulación sino a manera de prueba extemporánea. En ese sentido, señala que, para oponerse a un derecho de propiedad debidamente inscrito, necesariamente debe presentarse documentación incuestionable, creíble y que genere convicción de su existencia.

c) Infracción normativa del numeral 5) del artículo 139° de la Constitución Política y de los artículos 1370° y 1371° del Código Civil

Refiere que, en el fundamento noveno de la sentencia de vista, sin que ninguna de las partes lo haya pedido, se hace un análisis de las causales por las que presuntamente Eloy Mestanza Robles ha podido perder la propiedad, admitiendo que se trata de una rescisión del contrato; haciendo una interpretación o indebida aplicación de las normas señaladas, cuando la interpretación válida y correcta de las causales invocadas no corresponde a una rescisión sino para una resolución de contrato.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

II. CONSIDERANDO

Primero. - Delimitación del pronunciamiento casatorio

Atendiendo a las causales declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la contenida en el *literal c)* en el extremo referido a la infracción normativa del numeral 5) del artículo 139° de la Constitución Política dado que versa sobre motivación de las resoluciones judiciales, es decir, es de naturaleza procesal y dado su efecto nulificante en caso sea amparada, y de no ser así, se procederá a examinar de forma conjunta las contenidas en los *literales a) y b)*, así como el extremo de la causal del *literal c)* referido a la infracción normativa de los artículos 1370° y 1371° del Código Civil al ser todas de naturaleza material y por estar estrechamente relacionadas.

➤ **Respecto a la infracción normativa del numeral 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado**

Segundo. - El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales

2.1. En cuanto al extremo de la causal del *literal c)* referido a la infracción normativa del numeral 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, es imprescindible tener presente que el mismo prescribe lo siguiente:

“La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

2.2. Asimismo, el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS, señala que:

“Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. [...]”.

2.3. Los incisos 3) y 4) del artículo 122° del Código Procesal Civil vigente mencionan expresamente que:

“Las resoluciones contienen:

3.- La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

4.- La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente” (subrayado agregado).

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS**

2.4. Al respecto, la Corte Suprema de la República en el sexto fundamento de la Casación N° 2139-2007-Lima, publicada el treinta y uno de agosto de dos mil siete, ha señalado que:

“[...] además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencia constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva” (subrayado agregado).

2.5. Por su parte, el Tribunal Constitucional, en el fundamento décimo primero de la sentencia recaída en el Expediente N° 8125-2005-PHC/TC manifestó que:

“En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. [...] (subrayado agregado).

Por otro lado, en el considerando sétimo de la sentencia emitida en el Expediente N° 728-2008-PHC/TC, se señaló que:

“El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales” (subrayado agregado).

2.6. Por lo tanto, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta 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. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

2.7. En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a todos los órganos jurisdiccionales es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado.

Tercero. - Sobre el extremo de la causal procesal y el caso concreto

3.1. En el presente proceso, la sentencia de vista objeto de impugnación, resolvió confirmar la sentencia apelada, que declaró infundada la demanda, dicha decisión se sustentó principalmente en lo siguiente:

Noveno. - [...] *En suma, se colige que, no es cierta la afirmación efectuada por la apelante señalando que la Resolución Directoral N° 054/92-RI-SRAPE-DSRA-MD no existe.*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS**

No obstante, lo alegado se advierte que el documento presentado en copia simple por la demandada no enerva el valor probatorio de este, ello en la medida que este último guarda relación con los demás documentos aportados por las partes procesales a lo largo del proceso.

Entre ellos el propio Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2278, cuya cláusula sexta señala de forma textua l: “(...) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112 el Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario, aprobado por el Decreto Supremo número 147- 81- AG, se rescinde el presente contrato de adjudicación por las causales siguientes:

- a) *Abandono de la parcela más de 2 años consecutivos,*
- b) *Ceder a terceros el uso total o parcial de la unidad agrícola.*
- c) ***Vender o transferir, total o parcialmente sus derechos sobre la Unidad Agrícola Adjudicada, sin dar cuenta a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; y,***
- d) *No iniciar la explotación de la unidad agrícola dentro de los 12 meses siguientes a la suscripción del contrato de adjudicación” (subrayado agregado).*

Asimismo, es atendible que sólo existan copias simples –y en consecuencia sean valoradas- de la citada resolución en las

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

distintas entidades administrativas, máxime si el local del ente administrativo en dónde se encontraba originalmente archivada la misma fue saqueado, perdiéndose documentos como archivos, entre ellos dicha resolución administrativa [...]”.

3.2. En ese contexto, resulta factible afirmar que no se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ya que se ha resuelto efectuando un análisis detenido, razonado y lógico de la discusión suscitada, es decir, con una valoración racional y conjunta de todos los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso concreto, esto, se observa al haber, la Sala Superior, concluido, entre otras cosas, que es entendible la existencia de una copia simple de la Resolución Directoral N° 054/92-RI-SRAPE-DSRA-MD, en vista de que el local del ente administrativo donde se encontraba la original fue saqueado, perdiéndose diversos documentos, entre ellos, tal resolución administrativa, lo cual, se encuentra corroborado con lo expuesto en el Oficio N° 263-2015-GOREMAD-GR DE/DRA, de fecha once de junio de dos mil quince, obrante a fojas quinientos catorce del expediente principal y en la denuncia policial, obrante a fojas quinientos trece del expediente principal. Además, si bien se hizo referencia a la rescisión del Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2278, ello no obedece a una exposición antojadiza del Colegiado Superior sino a una mención de las causales y términos que expresamente se señalan en la cláusula sexta del aludido contrato; por lo tanto, queda claro que se han expresado las razones de hecho y derecho (adecuada motivación) necesarias que sustenta la decisión de la sentencia de vista impugnada; por lo tanto, el extremo procesal de la causal analizada corresponde ser desestimado.

- **Respecto a la inaplicación del artículo 70° de la Constitución Política del Estado del artículo 923° del Código Civil y del artículo**

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

235° del Código Procesal Civil, asimismo, sobre la infracción normativa de los artículos 1370° y 1371° del Código Civil.

Cuarto. - El derecho de propiedad, rescisión y resolución de contrato y lo referente al documento público.

4.1. Respecto a las causales de los **literales a), b) y c)** en el extremo **referido** a la infracción normativa de los artículos 1370° y 1371° del Código Civil, resulta necesario traer a colación todas las normas que sustentan las infracciones invocadas. Siendo así, tenemos que el artículo 70° de la Constitución Política del Estado y el artículo 923° del Código Civil, prescriben lo siguiente:

“Artículo 70.- Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

“Artículo 923.- Noción de propiedad

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

4.2. Por su parte, el Tribunal Constitucional en la sentencia del Expediente N° 03258-2010-PA/TC, ha dejado sentado que: *“El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. [...]. Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia”.*

4.3. En ese marco normativo, para esta Sala Suprema queda claro que el derecho de propiedad implica un poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar ciertos bienes del que se es titular, asimismo, tiene carácter inviolable, esto es, no puede ser desconocido por ningún particular o entidad pública, antes bien, debe ser protegido por el Estado, es decir, exige que sea garantizado por las autoridades competentes, además, corresponde ser ejercido sin excesos o desconociendo el bien común, además, no es un derecho absoluto en la medida que puede ser limitado excepcionalmente en ciertos escenarios como el de seguridad nacional y el de necesidad pública aunque previo pago del justiprecio con el respectivo procedimiento de expropiación.

4.4. De otro lado, el mismo Código Civil en sus artículos 1370° y 1371° señalan claramente que:

“Artículo 1370.- Rescisión

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS**

La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.

Artículo 1371.- Resolución

La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”.

4.5. En cuanto a la rescisión y resolución de contratos, tenemos que la primera se produce por circunstancias anteriores o, al menos, concurrentes a la formación del contrato, mientras que la resolución se origina por acontecimientos posteriores a la celebración del mismo que interfieren con su función. Esta es también la opinión de Santoro Passarelli y en general la que prepondera en la doctrina italiana. Este último autor, por ejemplo, manifiesta que la diferencia depende de la existencia de un vicio originario de la causa o de un vicio funcional o en ejecución de la misma¹. Además, se tiene que la resolución incide en la relación jurídica que nace del contrato original y no sobre el contrato mismo. La resolución no puede incidir sobre el acuerdo válido y efectivamente concertado y, por tanto, no puede entenderse que en virtud de la resolución tal acuerdo no se produjo².

4.6. Siendo así, en cuanto a la rescisión y resolución de contrato, tenemos que la primera, implica dejar sin efecto el contrato por un motivo existente al momento en que es celebrado por las partes, mientras que la segunda está relacionada a dejar sin efecto un contrato que se inició válidamente, pero con posterioridad surge alguna circunstancia entre las partes que obliga a uno u otro a darlo por terminado, es decir, se da en casos

¹ MESSINEO, Francesco citado por FOMO FLOREZ, Hugo. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Gaceta jurídica, Lima, Tomo VII. p. 190.

² FOMO FLOREZ, Hugo. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Gaceta jurídica, Lima, Tomo VII. p. 193.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

muy particulares por circunstancias sobrevinientes al momento de la celebración del contrato.

4.7. Finalmente, el Código Procesal Civil en el artículo 235° prescribe lo siguiente:

“Artículo 235.- Documento público

Es documento público:

- 1.- *El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones;*
- 2.- *La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y*
- 3.- *Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición.*

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda” (subrayado y resaltado agregado).

4.8. En ese sentido, la normativa procesal vigente es clara en mencionar que es un documento público todo aquel que es emitido por funcionarios del Estado en el ejercicio de sus funciones que la normativa le ha encomendado, asimismo, lo es, la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por un notario público en el marco de la ley que así se lo permita al estar revestidos de fe pública notarial. De igual manera, será documento público todo aquel que la ley expresamente le otorgue tal condición o característica.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

Finalmente, corresponde tener en cuenta que la copia de todo documento público tendrá el mismo valor e importancia que su original si cuenta con la certificación respectiva por parte del auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, según corresponda. Lo expuesto es de vital importancia si tomamos en cuenta que, en los procesos judiciales es muy común que las partes presenten copias simples o con alguna certificación a fin de probar sus afirmaciones, debiendo ser meritadas y valorados como corresponda por parte del juzgador.

Quinto. - Sobre la adjudicación a título gratuito y la rescisión del contrato en sede administrativa

5.1. Con el Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2278, de fecha cinco de marzo de mil novecientos ochenta y cinco y cuya copia legalizada por notario corre a fojas siete del expediente principal, la Dirección de la Región Agraria XXIV, quien actuó en representación de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, adjudicó el predio denominado “El Triunfo” con un extensión superficial de 31 hectáreas y 3,000 m², ubicado en el distrito de Las Piedras, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios a favor del señor Eloy Mestanza Robles, padre de la ahora demandante. Vale precisar que, en la sexta cláusula del referido contrato, se indicaron expresamente las causales que lo rescindían, ello, en observancia de lo previsto en el artículo 112° del Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario, aprobado por Decreto Supremo N° 147-81-AG. Finalmente, es de precisar que la adjudicación mencionada fue inscrita en la ahora Partida N° 07001072 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, tal como se observa a fojas nueve y siguientes del expediente principal.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

5.2. Ahora bien, mediante Resolución Directoral N° 005 4-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y dos, cuya copia legalizada por notario corre a fojas doscientos sesenta y ocho del expediente principal, la Dirección Sub Regional de Agricultura de Madre Dios, resolvió declarar la rescisión de los contratos de adjudicación que ahí se detallan, entre ellos, el que le fue entregado en su momento a Eloy Mestanza Robles, padre de la ahora demandante. La referida resolución se sustentó en las causales previstas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2278, esto es, usar las tierras para otros fines para los que fueron adjudicadas, así como, haber sido cedidas a terceros sin la autorización de la Dirección Sub Regional de Agricultura.

Sexto. - Sobre las causales de rescisión establecidas en el Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario

6.1. A fin de entender la decisión administrativa adoptada en la Resolución Directoral señalada en el punto anterior, nos remitimos al Decreto Ley N° 22175, Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y Ceja de Selva, en cuyo artículo 59° señala expresamente que:

“El Reglamento de la presente Ley establecerá las causales de rescisión del contrato de adjudicación en los proyectos de asentamiento rural, debiendo considerarse en todos los casos que el abandono del predio es necesariamente motivo de rescisión” (resaltado y subrayado agregado).

6.2. En mérito a la norma con rango de ley citada en el punto precedente, el Decreto Supremo N° 147-81-AG, que aprobó el Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario, en su artículo 112° prescribe lo siguiente:

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

*“A los efectos del artículo 59 del D.L. 22175 modificado, **se rescinde** el contrato de adjudicación en las Áreas Priorizadas para Proyectos de Asentamiento Rural **por las causales siguientes:***

- a.- *Abandono de la parcela por más de dos años consecutivos.*
- b.- *Ceder a terceros el uso total o parcial de la Unidad Agrícola.*
- c.- *Vender o transferir, total o parcialmente, sus derechos sobre la Unidad Agrícola adjudicada, sin dar cuenta a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.*
- d.- *No iniciar la explotación de los 12 meses siguientes a la suscripción del contrato de Adjudicación.*
- e.- *Cultivar coca en cualquier extensión; o no efectuar la situación de tales cultivos en el plazo establecido por Ley” (subrayado y resaltado agregado).*

6.3. Como podemos advertir, en el artículo 59° del Decreto Ley N° 22175, Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y Ceja de Selva (norma con rango de ley), se efectúa una reserva legal, para que los supuestos de rescisión sean regulados en el Reglamento, causales que efectivamente, en el artículo 112° del Decreto Supremo N° 147-81-AG, que

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

aprobó el Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario, se recogen como situaciones que son considerados supuestos de rescisión del contrato de adjudicación, es decir, circunstancias que, de presentarse y comprobarse, ocasionarían que el contrato sea dejado sin efecto. Dos de tales circunstancias, son las referidas a ceder a terceros el uso total o parcial de la unidad agrícola y vender o transferir, total o parcialmente, sus derechos sobre la unidad agrícola adjudicada, sin dar cuenta a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; por lo tanto, de presentarse alguno de los supuestos citados en el punto precedente, al amparo del principio de especialidad de la norma, la autoridad administrativa competente se encontraba habilitada para dejar sin efecto el contrato por causal de rescisión, tal como así lo ha dispuesto.

Séptimo. - Sobre las causales materiales y el caso concreto

7.1. En el caso de autos, atendiendo a las causales materiales objeto de análisis, se tiene que es materia de pretensión, la reivindicación de los lotes de terreno signados como las Manzanas “4-A” y “4-B” de una extensión total de 3.5 hectáreas, ubicadas en el Asentamiento Humano El Triunfo, distrito de Las Piedras, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, así como se declare el mejor derecho de propiedad sobre el área demandada a favor de la sucesión intestada de Eloy Mestanza Robles. De otro lado, como pretensiones accesorias, es objeto de discusión, la entrega de las áreas demandadas y la cancelación de la Partida Registral del tomo 17, folio 249, Partida XXLII, Asiento 01, donde se encuentra inscrita la propiedad a favor de la Municipalidad Provincial de Tambopata, así como la cancelación de la Ficha N° 004 donde se encuentra inscrita la lotización y habilitación urbana. Finalmente, también es un punto controvertido, la cancelación del Asiento D0003 de la Partida N° 05008411.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

7.2. Siendo así, con el objetivo de dilucidar la controversia que ha dado origen al presente proceso, corresponde tener presente que, en principio, es cierto que la señora Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel, ahora demandante, es heredera legal de quien en vida fue el señor Eloy Mestanza Robles, conjuntamente con su madre Fidela Villaroel de Mestanza y sus hermanos Ineli, Carlos Eloy, Fidela, Favio Alan, Jorge Luis, José Isaac, Marcia Jenny, Marcos y Rosa Amelia Mestanza Villarroel, esto, conforme al Asiento A00002 de la Partida N° 11011171 del registro de sucesión intestadas de los Registros Públicos de Madre de Dios.

7.3. En ese contexto, es que la actora alega que, al ser hija del fallecido Eloy Mestanza Robles, se encuentra en la posibilidad de formular las pretensiones de reivindicación, mejor derecho de propiedad, entre otras sobre el predio materia de litis; sin embargo, es de tomar en cuenta que, en la ahora Partida N° 07001072 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios no aparece inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada a nombre de la actora y sus coherederos, además, ha omitido valorar que, su padre, el señor Eloy Mestanza Robles dejó de ser el propietario del bien inscrito desde el diez de julio de mil novecientos noventa y dos, producto de la rescisión dispuesta mediante la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, citada en el punto 5.2 *ut supra*, esto, al haber incurrido en causales previstas en la sexta cláusula del Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2278, lo cual, en el marco del principio de especialidad de la norma, coincide con lo consagrado en el artículo 112° del Decreto Supremo N° 147-81-AG, que aprobó el Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario, esto, tal como se observa en los puntos 5.1, 6.1 y 6.2 de la presente sentencia.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

7.4. Ahora bien, es de precisar que, la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y dos, fue admitida como medio probatorio extemporáneo según el acta de audiencia de pruebas, obrante a fojas trescientos seis del expediente principal, no habiendo sido objeto de cuestionamiento probatorio ni de controversia a través de un proceso contencioso administrativo y si bien, a fojas quinientos veintidós del expediente principal obra una copia simple de la aludida resolución, también lo es que, a fojas doscientos sesenta y ocho corre una copia certificada por notario, lo que le da la condición de documento público según lo prescrito en el último párrafo del artículo 235° del Código Procesal Civil.

7.5. A modo de complemento y a fin de entender la imposibilidad de contar con el original de la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y dos, corresponde observar el Oficio N° 263-2015-GOREMAD-GRDE/DRA, de fecha once de junio de dos mil quince, obrante a fojas quinientos catorce del expediente principal, a través del cual, la Dirección Regional de Agricultura de Madre de Dios informó que el día veintiséis de junio de dos mil dos, el local del Ministerio de Agricultura fue tomado por una turba que incendió el local en el total de su infraestructura, donde se perdió valiosa información, como el archivo, documentos, mobiliario, entre otros, lo que se encuentra corroborado con la denuncia policial, obrante a fojas quinientos trece del expediente principal.

7.6. Por lo tanto, podemos inferir que la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y dos, goza de pleno valor probatorio al ser un documento público en vista de que la copia está legalizada por notario público. Además, contiene una

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

decisión arreglada a derecho, en la medida que, tanto en la sexta cláusula del Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2 278 como en el artículo 112° del Decreto Supremo N° 147-81-AG, que aprobó el Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario (guardando la reserva legal según lo dispuesto en el artículo 59° del Decreto Ley N° 221 75, Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y Ceja de Selva), se contemplan causales de rescisión y no resolución del contrato de adjudicación, por lo que no existió inaplicación del artículo 235° del Código Procesal Civil ni infracción normativa de los artículos 1370° y 1371° del Código Civil.

7.7. De otro lado, tras una revisión exhaustiva de la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y dos, se advierte que, en su sexto considerando, se señala expresamente lo siguiente: *“Que en el acta de inspección ocular a los mencionados fundos efectuados con fecha 1ero y 2 de Abril del presente año se ha podido constatar el uso de las tierras para otros fines para los que fueron adjudicados, asimismo, fueron cedidos a terceros en calidad de venta sin la debida autorización de la Dirección Sub Regional de Agricultura”*.

7.8. Ahora bien, a fojas veintiséis del expediente principal, obra la escritura pública, de fecha trece de octubre de mil novecientos noventa y siete, mediante la cual, según la primera y segunda cláusula, los señores Eloy Mestanza Robles (papá de la ahora demandante) y su esposa Fidela Villaroel de Mestanza otorgaron en donación a la Asociación de Vivienda Nuevo Horizonte, la cantidad de 14 hectáreas que constituye una fracción del predio rural denominado “El Triunfo” que tiene un área total de 31 hectáreas y 3 000 m², ubicado en el distrito de Las Piedras, provincia de Tambopata y departamento de Lima. Eso, en mérito a que los referidos señores habrían sido propietarios y conductores del predio *sub litis* al haberlo adquirido por el

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2278, firmado el cinco de marzo de mil novecientos ochenta y cinco e inscrito el veinticinco de abril de mil novecientos ochenta y cinco en el Tomo 12, Folio 27, Asiento 01. Dicha donación fue finalmente inscrita en la Partida N° 0500314 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Madre de Dios, según se observa a fojas treinta y uno del expediente principal.

7.9. Con lo expuesto en el párrafo precedente, queda claro que Eloy Mestanza Robles (conjuntamente con su esposa Fidela Villaroel de Mestanza) donó una fracción de 14 hectáreas (de un total de 31 hectáreas y 3 000 m²) a la Asociación de Vivienda Nuevo Horizonte sin haber dado cuenta a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, por lo que es evidente que estaba inmerso en las causales de rescisión, previstas en los literales b) y c) del artículo 112° del Decreto Supremo N° 147-81-AG, que aprobó el Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo Agrario, con ello, podemos ratificar que la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y dos se encuentra conforme a derecho.

7.10. Sin perjuicio de lo indicado en el punto anterior, corresponde indicar que, cuando Eloy Mestanza Robles (y su esposa) donaron a la Asociación de Vivienda Nuevo Horizonte la fracción de terreno de 14 hectáreas, esto es, el **trece de octubre de mil novecientos noventa y siete**, el referido señor ya no era propietario del predio rural denominado “El Triunfo” que tiene un área total de 31 hectáreas y 3 000 m², pues, el Contrato de Adjudicación a Título Gratuito N° 2278 que le confirió tal derecho, fue rescindido mediante la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y dos, esto es, poco más de cinco años antes de efectuar la mencionada donación.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

7.11. En consecuencia, no resulta razonable que la señora Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel pretenda que se restablezca su aparente derecho de propiedad vía reivindicación y se declare el mejor derecho de propiedad sobre un bien del que su padre, Eloy Mestanza Robles, ya había perdido todo tipo de prerrogativa desde el diez de julio de mil novecientos noventa y dos, dada la rescisión dispuesta por la Resolución Directoral N° 0054-92-RI-SRAPE-DSRA-MD, es decir no es posible que la accionante solicite el derecho de propiedad supuestamente obtenido por sucesión intestada, cuando el causante (Eloy Mestanza Robles) ya no era titular de tal derecho desde mucho antes a la fecha de su fallecimiento, esto es, el diecinueve de enero de dos mil ocho (según la ficha del Reniec a la que esta Sala Suprema tiene acceso); por ende, no existió inaplicación del artículo 70° de la Constitución Política del Estado ni del artículo 923° del Código Civil. Siendo así, las causales materiales analizadas de forma conjunta también corresponden ser **desestimadas**.

Octavo. - Conclusión

La sentencia de vista emitida por el Colegiado Superior, no incurrió en infracción normativa del numeral 5) del artículo 139° de la Constitución Política ni de los artículos 1370° y 1371°; tampoco en inaplicación del artículo 70° de la Constitución Política, del artículo 923° del Código Civil y del artículo 235° del Código Procesal Civil, por lo que, al haber desestimado las causales invocadas, corresponde declarar infundado el recurso de casación.

III. DECISIÓN

Por las razones expuestas, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel**, con fecha



SENTENCIA
CASACIÓN N° 23499-2021
MADRE DE DIOS

cuatro de noviembre de dos mil veinte, obrante a fojas novecientos cuarenta y cuatro del expediente principal; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y nueve, de fecha tres de setiembre de dos mil veinte, obrante a fojas novecientos veinticinco del expediente principal; en los seguidos por Juliana Elizabeth Mestanza Villaroel y otro contra la Municipalidad Provincial de Tambopata y otros, sobre Reivindicación; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y *los devolvieron*.

Interviene como ponente el señor juez supremo Corante Morales.

S.S.

AMPUDIA HERRERA
CARTOLÍN PASTOR
LINARES SAN ROMÁN
LLAP UNCHON
CORANTE MORALES

Bjasm/ Rnp