



**SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA**

Sumilla: Se incurre en vulneración de los derechos fundamentales a un debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y a la prueba, cuando los órganos jurisdiccionales incurren en una deficiente valoración de los medios de prueba aportados por las partes; y carezca la sentencia de vista de una motivación suficiente.

Lima, treinta y uno de enero
de dos mil diecisiete.-

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

VISTA, la causa doce mil setecientos setenta y ocho guión dos mil quince, con los acompañados; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada con los Señores Walde Jáuregui – Presidente, Vinatea Medina, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.- MATERIA DEL RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación de fojas mil ochocientos seis, de fecha dos de julio de dos mil quince, interpuesto por Fernando Cruz Mendoza contra la sentencia de vista, de fojas mil setecientos sesenta y cuatro, de fecha ocho de junio de dos mil quince que confirmando la sentencia de primera instancia de fojas mil doscientos veinticuatro, de fecha tres de diciembre de dos mil doce declaró infundada la demanda.

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintiuno de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento setenta y cinco del cuaderno formado en este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de: i) **Infracción normativa del artículo 429 del Código Procesal Civil**, alegando que debe declararse fundado el recurso de casación y, por ende, anularse todo lo actuado hasta fojas mil doscientos



**SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA**

cincuenta, en el que corre su escrito de fecha trece de noviembre de dos mil doce, mediante el cual ofreció como medio probatorio extemporáneo la sentencia penal de fecha tres de octubre de dos mil doce, emitida en el Expediente N° 2006-007, proceso penal seguido por los delitos contra la fe pública en agravio del recurrente, a efecto de que el Juzgado emita la resolución correspondiente, admitiéndolo o denegándolo; ii) **Infracción normativa del artículo 310 del Código Procesal Civil**, sosteniendo el impugnante que por escrito de fecha cinco de marzo de dos mil quince, recepcionado con fecha seis de marzo del referido año, solicitó la abstención por decoro del Juez Superior Luis Gutiérrez Remón, así como también formuló la recusación contra dicho magistrado, por la causal contenida en el inciso 5 del artículo 307 del Código Procesal Civil, esto es, por tener interés directo e indirecto en el resultado del proceso, sin embargo, mediante resolución número ciento trece, de fecha doce de marzo de dos mil quince, solo se resolvió la petición de abstención por decoro, sin emitir pronunciamiento respecto a la recusación, lo cual transgrede el artículo 310 del citado texto procesal; iii) **La infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado y el artículo 197 del Código Procesal Civil, concordante con los artículos 50 incisos 3 y 6, y 122 del Código Procesal Civil**, sosteniendo el recurrente que la Sala Superior no ha brindado una explicación razonable de porqué es posible confirmar la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda, bajo el sustento de que debió tramitarse la demanda en la vía del proceso contencioso administrativo; esto es, no emite pronunciamiento con fundamentación fáctica y jurídica de cómo es posible confirmar una sentencia que declara infundada una pretensión manifiestamente improcedente; igualmente, no emite pronunciamiento de la referida pretensión subordinada de nulidad de acto jurídico, la cual es una pretensión improcedente a la luz de lo dispuesto en el artículo 85 del Código Procesal Civil, que establece que se pueden acumular pretensiones en un proceso siempre que sean de



**SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA**

competencia de un mismo Juez, no sean contrarias entre sí, salvo que sean propuestas en forma subordinada o alternativa, que sean tramitables en una misma vía procedimental; agrega que lo más grave es que la Sala Superior no emite pronunciamiento respecto del artículo 2016 del Código Civil, con relación al mejor derecho de propiedad que prescribe que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; iv) **Infracción normativa de los artículos 85, 87, 424, 425, 426 y 427 del Código Procesal Civil**, alegando el impugnante que si bien la Sala Superior señaló que la demanda respecto a la nulidad del acto consistente en el título de propiedad otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras - PETT debió tramitarse como proceso contencioso administrativo, en virtud de ello debió declararse improcedente la demanda y no infundada; y v) **Infracción normativa de los artículos 2013, 2016 y 2017 del Código Civil**; refiriendo el recurrente que conforme al artículo 2016 del Código Civil la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Ahora bien del asiento c) de la Ficha N° 000398 UC. 010407, hoy Partida N° 40009705 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chincha, consta que con fecha diecinueve de mayo de mil novecientos ochenta y nueve se inmatriculó el predio rústico N° 32, con UC. 10048, ubicado en las Pampas de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica a favor de la sociedad conyugal conformada por Mariano Rivera Salas y esposa Florencia Cuadrados Cuadrados. Dicha inmatriculación, según publicidad registral, se inscribió a mérito de una adjudicación o traslación de dominio a título oneroso otorgada por la Asociación Unión de Pequeños Agricultores de Chicha; por lo tanto, al haberse inscrito dicha adquisición en los Registros Públicos, va a tener y mantener protección frente a terceros, pues, se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de dicha inscripción, conforme lo prescribe el artículo 2012 del Código Civil; asimismo dicha inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, conforme lo dispone el artículo 2013 del Código Civil.

III.- CONSIDERANDO:

Primero: Dados los efectos nulificantes de las denuncias procesales, en caso de configurarse, corresponde empezar el análisis de fondo del recurso, a partir de dichas denuncias; y de ser el caso, de no ampararse, analizar la causal *in iudicando* igualmente denunciada.

Segundo: Esta Sala Suprema advierte del contenido de las causales casatorias que lo denunciado en el fondo es la contravención del derecho fundamental a un debido proceso, consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, por lo que corresponde examinarlas desde el marco jurídico de las garantías de los derechos fundamentales a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, a fin de que en *sede casatoria* se ejercite adecuadamente la finalidad esencial del recurso de casación, y se resguarde la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, con la clara observancia de las normas sustantivas y procesales que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, el de congruencia procesal, la valoración de los medios probatorios; constituyendo un deber del Juez emitir fallos de acuerdo a lo establecido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, en el inciso 4 del artículo 122, así como en el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, en resguardo de los derechos fundamentales citados en todas sus acepciones.

Tercero: En cuanto al derecho fundamental a un debido proceso, no solo es un principio de quienes ejercen la función jurisdiccional y que está contemplado como tal en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, sino que también es concebido como aquel derecho fundamental que posee toda persona peruana o extranjera, natural o jurídica- y que, en tal



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

medida, es exigible por éstas (dimensión subjetiva); a su vez, es un derecho que debe ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (dimensión objetiva)¹. En ese sentido, existe contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso cuando, en el desarrollo del mismo, el órgano jurisdiccional no ha respetado los derechos procesales de las partes; se han obviado o alterado actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

Cuarto: Ahora bien, conforme a la jurisprudencia sentada por esta Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente²: *“El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva se encuentra reconocido en el artículo 139, inciso 3, de la Carta Magna, y en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el cual encuentra dentro de su contenido constitucional protegido que, cuando una persona requiera la protección de su derecho o de sus intereses legítimos, aquello sea atendido por los órganos jurisdiccionales mediante un proceso adecuado donde se respeten las garantías mínimas de los litigantes, esto es, de ambas partes en el proceso. **Ello es así, toda vez que no sólo se busca la defensa de los intereses de la parte accionante sino también los del sujeto requerido, estando sus derechos también abarcados en la tutela jurisdiccional efectiva.** Tal derecho se trata, por tanto, de un derecho continente, esto es que abarca una serie de otros derechos expresamente señalados o implícitamente deducidos de aquel. En la doctrina, se ha señalado que este derecho abarca principalmente tres etapas: El acceso a los órganos jurisdiccionales, el cumplimiento de las*

¹ Comisión Andina de Juristas. Luis Huerta con la colaboración de Enrique Aguilar, *“El debido proceso en las decisiones de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (análisis del artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos)*, en www.cajpe.org.pe.

² CASACIÓN N° 405-2010, LIMA-NORTE, considerando octavo, de fecha quince de marzo de dos mil once. En esta oportunidad la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Sol de Lima; en los seguidos contra la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y otro; sobre proceso contencioso administrativo.



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

normas y derechos que regula el debido proceso, y el de la ejecución de la resolución obtenida. En ese sentido, estableció la Sala Suprema que uno de los derechos que abarca la tutela jurisdiccional efectiva es el derecho al acceso a la justicia, el cual se encuentra implícitamente contenido en aquel, y comprende el derecho de la persona de promover la acción jurisdiccional de los órganos estatales correspondientes, a través de los mecanismos que la Ley le franquea para solicitar que se resuelva una situación jurídica o conflicto de derechos en un proceso judicial conforme a derecho. Asimismo, se precisó que este derecho se concretiza a través del ejercicio de otro derecho también de relevancia constitucional como parte integrante del derecho a la tutela procesal efectiva, refiriéndose al derecho de acción definido como “(...) *el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamarles la satisfacción de una pretensión*”³.

Quinto: Sobre la motivación de las sentencias, el Tribunal Constitucional⁴ ha establecido: “debe tenerse presente que en todo Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las entidades públicas -sean o no de carácter jurisdiccional- es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional”.

Sexto: En cuanto al derecho fundamental a probar tiene por finalidad producir en el Juez el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por los sujetos procesales, lo que ha sido ratificado por el Tribunal

³ Couture Eduardo J (1985) *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Depalma, p57.

⁴ STC. N° 01807-2011-PA/TC, del veintisiete de junio de dos mil once, fundamento 10.



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

Constitucional⁵, cuando señala que: “Existe un derecho constitucional a probar, aunque no autónomo, que se encuentra orientado por los fines propios de la observancia o tutela del derecho al debido proceso. Constituye un derecho básico de los justiciables de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento, tienen el derecho a producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa. Así, por ejemplo, el artículo 188 del Código Procesal Civil establece que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado”.

Séptimo: Mediante el presente proceso, el actor pretende en lo principal se declare el Mejor Derecho a la Propiedad respecto del predio rústico, ubicado en el Lote 32, Lateral 5B, ubicado en Las Pampas de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica, con una extensión de 20.5000 hectáreas, inscrita en la Ficha N° 000398 de los Registros Públicos de Chincha, y que actualmente lo posee. Como pretensión subordinada pretende

⁵ STC N° 06712-2005-PH/TC del 17 de octubre de 2005. En esta oportunidad el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional, resolvió improcedente la demanda de amparo de autos en el extremo que alega la violación del derecho a la prueba; e, infundada la demanda de amparo de autos en el extremo que alega la violación del derecho a la defensa; en los seguidos por doña Magaly Jesús Medina Vela y por don Ney Guerrero Orellana contra los miembros de la Primera Sala Penal Transitoria de la Corte Suprema, señores Robinson Gonzáles Campos, José María Balcázar Zelada, Pastor Barrientos Peña, César Vega Vega y Hugo Príncipe Trujillo, sobre proceso de amparo.



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

la nulidad de los siguientes actos jurídicos: Escritura Pública de Venta del catorce de junio del dos mil, otorgada por Rosalvina Lam Herrera a favor de Inversiones Delarh Sociedad Anónima y, como pretensiones accesorias solicita la Cancelación de Asientos Registrales e Indemnización por Daños y Perjuicios por la suma de cien mil con 00/100 nuevos soles (S/. 100,000.00 nuevos soles).

Octavo: Como sustento de la pretensión principal de Mejor Derecho de Propiedad señala el actor que con fecha cinco de mayo de mil novecientos sesenta y nueve adquirió de Mariano Rivera Salas por compraventa el cincuenta por ciento (50 %) de las acciones y derechos del predio materia de *litis*, ante la Notaría Maldonado; predio situado en el Lote 32, Lateral 5B, ubicado en las Pampas de Ñoco, cuya extensión total es de veinte punto cincuenta hectáreas (20.5000 has), el mismo que posee y usa. Añade el actor que con fecha tres de enero de mil novecientos noventa adquirió por compraventa el otro cincuenta por ciento (50 %) del terreno citado, a Mariano Rivera Salas, mediante contrato de compraventa simple; no cumpliéndose con la formalización de la escritura pública de compraventa del restante, por razones ajenas a su voluntad, lo cual viene solicitando ante el Juzgado correspondiente y que no enerva la viabilidad de esta pretensión.

Noveno: Respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico, sostiene el demandante que lo que se pretende es dejar sin efecto el acto de protocolización efectuado por el PETT, como consecuencia lógica de los fraudulentos actos administrativos, los cuales fueron inicialmente ejecutados en la ciudad de Chincha y posteriormente finiquitados en la Sede Regional de la ciudad de Ica, habiéndose dispuesto la inscripción de un derecho que no corresponde, como es el de haber aperturado la Ficha N° 000675 CU 010407; asimismo señala el actor, que pretende dejar sin efecto por ser *nulo ipso jure* la Escritura Pública de Venta del once de abril del dos mil, inscrita en el Asiento 3 de la ficha referida, y por último dejar sin efecto por nula la Escritura Pública de Venta del catorce de junio del dos mil y las inscripciones de los asientos antes



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

citados, que se sustentan en la secuencia de los actos ilícitos realizados por los codemandados que con la finalidad de hacer infructuosa la restitución del derecho conculcado, transfirieron en forma simulada la propiedad indebidamente tramitada ante el PETT a Dora Rosalvina Lam Herrera y posteriormente dicha persona a Inversiones Delarh Sociedad Anónima, de la cual igualmente forma parte conjuntamente con su esposo y codemandado, quien funge como gerente, evidenciándose **la simulación absoluta del acto jurídico (artículo 219 inciso 5 del Código Civil)**, que se prueba en mérito a que la supuesta compradora viene a ser la mujer del codemandado Luis Alfredo Rebatta Huamán. Finalmente, precisa el actor **que las transferencias del bien se han realizado sin entrega de dominio, es decir, no ha existido la traslación *ad corpus* del bien**, ya que desde el inicio hasta la actualidad se encuentra en uso y usufructo de su derecho como propietario, lo cual determina la existencia de evidentes indicios de la comisión de ilícitos llevados no solamente por la actitud sigilosa de los codemandados, sino además el haber contado con funcionarios displicentes o colaboradores muy diligentes de los codemandados, para concretizar la amenaza de despojo sobre su propiedad, la cual detenta desde hace más de veintitrés años en forma pacífica, pública y buena fe con construcciones en dicho predio.

Décimo: Por sentencia de primera instancia de fojas mil doscientos veinticuatro, se ha declarado infundada la demanda, sosteniendo el Juez de la causa respecto a la pretensión principal de Mejor Derecho de Propiedad que se debe tener en cuenta la prioridad en el tiempo de la adquisición; la prioridad en el tiempo de la inscripción; y la buena fe y legalidad en la obtención de los títulos que sustenta la pretensión. **En virtud de ello, el Juez llega a la conclusión que el Título de Formalización de la Propiedad Rural, de fojas quinientos sesenta y nueve, no puede oponerse al Testimonio de Escritura Pública de Compraventa, de fojas cuatro, ni menos a la Minuta de Compraventa de fojas diez, pues las compraventas del predio rústico adquirido por el demandante respecto del Lote N° 32 Lateral 5B, no han**



**SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA**

sido debidamente inscritas en el registro respectivo, por lo que siendo así se determina, al confrontarse en el caso de autos derechos de propiedad, la preferencia del derecho de propiedad a favor de los demandados Juan Pedro Rebatta Morales y Rosa Urcina Huamán Parra, en aplicación del artículo 2016 del Código Civil; determinando el Juez de la causa que **los demandados han adquirido la propiedad, mediante un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio, la integridad de los predios rústicos denominados “Aymara” con Unidades Catastrales N° 65 204 y N° 00106 (antes N° 32 con Unidad Catastral N° 10048); siendo así, por consecuencia lógica el derecho de propiedad alegado por el demandante ha sido dejado sin efecto, habiéndose anulado todas las inscripciones, más aún si en dicho procedimiento administrativo el demandante no ha formulado oposición alguna, no obstante tener conocimiento del mismo; en consecuencia el mejor derecho de propiedad alegado por el demandante carece de fundamento válido.**

Undécimo: En segunda instancia, a fojas mil setecientos sesenta y cuatro, la Sala de mérito confirma la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, así como el auto de fecha diecinueve de julio de dos mil doce que declaró improcedente la solicitud de suspensión del proceso que petitiona el actor a fojas mil ciento treinta y seis; y la resolución número ochenta y tres, de fecha treinta de julio de dos mil doce, de fojas mil ciento ochenta y cinco que declaró improcedente la abstención por decoro; así como la recusación interpuesta por Fernando Cruz Mendoza.

Duodécimo: Sostiene la Sala de mérito, que si bien es cierto el actor sustenta su pretensión de Mejor Derecho de Propiedad tanto en el testimonio de escritura pública de compraventa del cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones del predio rústico N° 32, con UC N° 1004 8, ubicado en las Pampas de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chíncha, departamento de Ica, de fojas cuatro, así como en la ficha literal N° 00 0398-010407 de fojas tres, bien que aparece inmatriculado a favor de Mariano Rivera Salas con Florencia



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

Cuadrados Cuadrados; también es cierto, que solo el primero de los nombrados vendió el bien de *litis* al actor, pese a que el bien pertenecía a una sociedad conyugal. Añade el Colegiado, que en la ficha registral citada se anotó la compraventa citada de manera preventiva con fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa y nueve, la cual caducaba a los sesenta días, pudiendo ser ampliada a ciento ochenta días, lo cual no se hizo; más aún, tal anotación preventiva fue materia de cancelación con fecha diecinueve de febrero de dos mil tres; ***concluyendo la Sala Superior que los demandados al acreditar ante el PETT que detentaban la posesión del predio rústico Aymara en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietarios por el plazo no mayor de 10 años, solicitaron su derecho de posesión, adquiriendo el bien en virtud de un procedimiento administrativo por una entidad competente; por todo lo cual la parte demandante no puede alegar mejor derecho de propiedad contra la que en su momento no habría formulado oposición alguna; situación que conlleva a la Sala Superior a la preferencia del derecho inscrito de la parte codemandada, declarándose infundada la pretensión principal, la subordinada y las accesorias por los mismos fundamentos.***

Décimo Tercero: Con relación a la causal de **infracción normativa del artículo 429 del Código Procesal Civil** -como se ha precisado- el impugnante alega que debe anularse todo lo actuado hasta fojas mil doscientos cincuenta, en el que corre su escrito de fecha trece de noviembre de dos mil doce, mediante el cual ofreció como medio probatorio extemporáneo la resolución de fecha tres de octubre de dos mil doce, emitida en el Expediente N° 2006-007, proceso penal seguido por los delitos contra la fe pública en agravio del recurrente, a efectos de que el Juzgado emita la resolución correspondiente, admitiendo o denegando dicha prueba. Al respecto, efectivamente conforme al artículo 429 del Código Procesal Civil después de interpuesta la demanda, solo pueden ser ofrecidos los medios de prueba referidos a hechos nuevos y a los mencionados por la otra parte al contestar la demanda o reconvenir.



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

Décimo Cuarto: Este Colegiado Supremo advierte de autos que efectivamente el demandante con fecha trece de noviembre de dos mil doce ofreció como prueba extemporánea la resolución de fecha tres de octubre de dos mil doce, expedida en el proceso penal citado; y por resolución número ochenta y nueve, de fecha diez de diciembre de dos mil doce se provee “*estese a la sentencia emitida*”, pese a que la vista de la causa se llevó a cabo con posterioridad a la presentación de dicho escrito, esto es, el treinta de diciembre de dos mil doce; por lo que el Juez debió pronunciarse sobre el medio de prueba extemporáneo admitiéndolo o denegándolo, lo cual no hizo. No obstante, también se verifica que el demandante al apelar la sentencia de primera instancia de fecha tres de diciembre de dos mil doce, de fojas mil doscientos veinticuatro no denunció tal omisión en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo, conforme a lo previsto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; por lo que este extremo del recurso deviene en infundado.

Décimo Quinto: En cuanto a la denuncia de **infracción normativa del artículo 310 del Código Procesal Civil**, sostiene el impugnante que por escrito de fecha seis de marzo de dos mil quince solicitó la abstención por decoro del Juez Superior Luis Gutiérrez Remón así como también formuló la recusación contra dicho magistrado, sin embargo, mediante resolución número ciento trece, de fecha doce de marzo de dos mil quince solo se resolvió la petición de abstención, sin emitir pronunciamiento respecto a la recusación, lo cual transgrede el artículo 310 del citado texto procesal. Al respecto, esta Sala Suprema verifica de autos que emitida la Resolución N° 113, el demandante no impugnó la misma dentro del plazo previsto por la normatividad procesal civil; tampoco dedujo la nulidad del auto cuestionado en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo, conforme a lo previsto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; por lo que este extremo del recurso deviene en infundado.

Décimo Sexto: Respecto a las denuncias de **infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 197, 50 incisos 3 y 6, y 122 del Código Procesal Civil;** y



SENTENCIA
CASACION N°12778 - 2015
ICA

de los artículos 85, 87, 424, 425, 426 y 427 del Código Procesal Civil, el impugnante ha alegado en esencia que si bien la Sala Superior señaló que la demanda respecto a la nulidad del acto consistente en el título de propiedad otorgado por el PETT debió tramitarse como proceso contencioso administrativo, en virtud de ello debió declararse improcedente la demanda y no infundada; **este extremo del recurso igualmente deviene en infundado**, por cuanto las alegaciones referidas por el recurrente no forman parte del contenido de la sentencia de vista impugnada.

Décimo Séptimo: Antes de proceder al análisis de la causal material declara procedente, este Colegiado Supremo procede a desarrollar la infracción detectada en sede extraordinaria de casación, consistente en la vulneración a los derechos fundamentales a un debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y a la prueba.

Como se ha precisado en las consideraciones que anteceden, el actor señala como pretensión principal se declare el Mejor Derecho a la Propiedad respecto del Lote 32, Lateral 5B, ubicado en Las Pampas de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica; como pretensión subordinada, la nulidad del Título de Formalización de la Propiedad Rural otorgado por el PETT a favor de los demandados; y de las Escrituras Públicas de Venta realizadas por éstos con terceros, llevadas a cabo con posterioridad, a través de las cuales se ha trasladado el dominio del inmueble *sub materia*; y como pretensiones accesorias solicita la cancelación de los Asientos Registrales e Indemnización por Daños y Perjuicios generados como consecuencia de los títulos otorgados a los emplazados, cuya nulidad se intenta. Nótese que el inmueble materia de la demanda es **el Lote 32, Lateral 5B, Pampas de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica**; y así se inscribió en la Ficha Registral N° 000398, con UC N° 010407; ficha de la cual se verifica que la primera inscripción de dominio fue realizada a favor de Mariano Rivera Salas; advirtiéndose además de la sección c) de la partida bajo referencia, la



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

anotación preventiva a favor del actor sobre la compraventa del inmueble de autos.

Décimo Octavo: Apréciense además a fojas cuatro, la Escritura Pública de compraventa de acciones y derechos del predio *sub litis*, de fecha veintinueve de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, otorgado por el propietario primigenio a favor del actor respecto de diez hectáreas y media; instrumento público de cuya cláusula primera se verifica en sede casatoria que Mariano Rivera Salas es el real y primigenio propietario del predio discutido en esta causa civil, y se precisa con relación al inmueble en cuestión “*lote 32, Pampas de Ñoco, Distrito de Pueblo Nuevo, Provincia de Chincha, Departamento de Ica*”. Ahora bien; esta Sala Suprema corrobora de los demás medios de prueba, obrante a fojas diez, la Minuta de Compraventa del predio *sub litis* celebrada entre Mariano Rivera Salas y el demandante respecto del saldo pendiente del otro cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos del predio, de fecha tres de enero de mil novecientos noventa; obrante a fojas trece, el Informe Técnico N° 447-90-SCR del veintitrés de agosto de mil novecientos noventa, expedido por el Supervisor de Catastro Rural que acredita que el predio tantas veces citado, estaba inscrito a nombre de Mariano Rivera Salas; obrante a fojas dieciséis, la Diligencia de Inspección Ocular en vía preparatoria del predio *sub materia*, de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y nueve, donde se verificó que el lote inspeccionado se encontraba en proceso de preparación para fines agrícolas, labores que correspondían al demandante; obrante de fojas treinta y siete a cincuenta y siete, las declaraciones juradas de autoavalúo del predio *sub litis* de los años mil novecientos noventa a mil novecientos noventa y ocho, a nombre del actor; obrante a fojas sesenta, la copia de la sentencia dictada en el proceso de título supletorio, expedida por el Tribunal Agrario con fecha trece de junio de mil novecientos noventa; obrante a fojas setenta y seis el Poder para pleitos otorgado a favor del demandante por el primigenio propietario del predio en cuestión Mariano Rivera Salas con fecha uno de setiembre de mil novecientos



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

ochenta y cinco; obrante a fojas cuatrocientos setenta y tres vuelta, la Ficha Registral 398- 010407, en cuyo Asiento 1 – C donde se inmatricula el predio *sub materia* a favor de Mariano Rivera Salas casado con Florencia Cuadrados Cuadrados, en mérito de la adjudicación otorgada por la Asociación Unión de Pequeños Agricultores de Chincha, (escritura pública del dieciséis de junio de mil novecientos sesenta y cinco), presentada el dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y nueve; **pruebas en todas las cuales se consiga “lote 32, Pampas de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica”; predio materia de la demanda y sobre el cual los Jueces de mérito debieron discutir y resolver; siendo las pruebas precedentemente citadas, documentos de suma relevancia que no han sido valoradas en forma conjunta y razonada por la Sala Superior en evidente vulneración de los derechos fundamentales a un debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y a la prueba.**

Décimo Noveno: En ese orden de análisis, este Supremo Colegiado advierte además de fojas setenta y nueve el inicio del procedimiento en sede administrativa ante el PETT entablado por los demandados, verificándose del Informe Técnico que se hace referencia a un título signado con el número 5920 de fecha cuatro de agosto de mil novecientos noventa y nueve, sin mayor descripción del predio sometido a tal procedimiento administrativo; a fojas ciento cuatro obra la Ficha Registral N° 000675 respecto del predio denominado Aymara, con un área de diez punto setenta y tres hectáreas (10.7300 Has); ficha en la que obra inscrita la adjudicación a favor de los demandados Juan Rebatta Morales y esposa con fecha diez de febrero del dos mil; a fojas ciento cuatro, la Ficha Registral N° 0 00675, donde se inscribe el dominio del predio Aymara; precisándose la primera de dominio a favor de Rosa Urcina Huamán Parra y Juan Pedro Rebatta Morales, quienes venden a favor de Rosalvina Lam Herrera, con fecha once de abril de dos mil, sobre diez punto setenta y tres hectáreas (10.7300 Has), por la suma de diez mil dólares americanos (\$ 10,000.00); a fojas ciento seis el Testimonio de Escritura



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

Pública de la venta referida, entre los aquí citados, de fecha once de abril de dos mil con relación al predio Aymara; a fojas quinientos sesenta y nueve, el Título de Formalización del PETT, de fecha diecinueve de abril de dos mil, donde se precisa que el demandado Juan Pedro Reбата Morales ha acreditado ser el titular del predio Aymara, de una superficie de diez hectáreas con siete mil trescientos metros cuadrados; **verificándose en sede de casación que el predio sobre el cual los demandados actuaron a nivel administrativo y obtuvieron título de propiedad ante el PETT es uno distinto al que es materia de demanda y cuyo mejor derecho de propiedad se discute en esta causa. Es evidente que nos encontramos ante dos predios totalmente distintos, el que es materia de este proceso: “lote 32, Pampas de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica”; y el que dio origen al procedimiento administrativo instaurado por los emplazados ante el PETT: denominado Aymara, lo cual no ha sido sometido a discusión, análisis, ni desarrollo motivado por la Sala Superior; tampoco ha precisado la Sala de mérito cómo llega a la conclusión de que ambos inmuebles se tratan de un mismo predio, con la cita pertinente de los medios de prueba que le haya llevado a tal determinación; omitiéndose además una explicación razonada de cómo los demandados tendrían el mejor derecho de propiedad sobre el predio del demandante cuando el predio de los emplazados es uno distinto al primero de los citados; por todo lo cual, resulta necesario una valoración pormenorizada de los medios de prueba bajo referencia; bajo un desarrollo detenido y motivado en una nueva sentencia de segunda instancia; exigiéndose al Colegiado una actuación rigurosa de las pruebas referidas en esta sentencia, en salvaguarda de los derechos fundamentales de las partes;** por todo lo cual el recurso de casación deviene en **fundado**, nula la sentencia de vista, debiendo la Sala Superior expedir nueva sentencia, y resolver conforme a las directivas de esta sentencia y conforme a derecho.



SENTENCIA
CASACION N° 12778 - 2015
ICA

IV.- DECISION:

Por los fundamentos expuestos declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Fernando Cruz Mendoza, obrante a fojas mil ochocientos seis; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha ocho de junio de dos mil quince, obrante a fojas mil setecientos sesenta y cuatro; y **ORDENARON** a la Sala Superior que **expida nueva sentencia** en atención a los lineamientos precedentes; en los seguidos por Fernando Cruz Mendoza contra Rosa Urcina Huamán Parra y otros, sobre mejor derecho a la propiedad y otros y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. **Juez Supremo Ponente: Vinatea Medina.**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

BUSTAMANTE ZEGARRA