



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Sobre el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, consagrado constitucionalmente a través del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y además, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

Lima, nueve de febrero de
dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. vista la causa número tres mil trescientos sesenta y dos del dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Es materia del presente recurso de casación la resolución de vista de folios ciento ochenta y tres, su fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la resolución apelada de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, obrante a folios ciento cincuenta y tres, que declara improcedente la reconvención interpuesta por Diego Alonso Pacheco Echevarría, sobre mejor derecho de propiedad.

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

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

Mediante Auto Calificatorio del Recurso, de folios ciento diecinueve del cuadernillo de casación, su fecha dieciséis de enero de dos mil diecinueve, se ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por la parte demandada **Diego Alonso Pacheco Echevarría**, por las siguientes denuncias:

- a) **Vulneración del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Perú; artículo 50° inciso 6, artículo 121° tercer párrafo y artículo 122 del Código Procesal Civil; y el artículo 121 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.** Argumenta el casacionista que puede apreciarse de la resolución materia de impugnación, que la misma se encuentra viciada por una motivación aparente, que se presenta cuando se expresan vagas razones por las cuales supuestamente se toma una decisión; ello se evidencia en el primer, segundo y tercer acápite del presente escrito; en el mismo erróneo sentido, afirma el impugnante, en el noveno considerando de la impugnada se verifica que la pretensión de reconvención no cumple con el requisito de conexión con la relación jurídica de la demanda que requiere el artículo 445° del Código Procesal Civil, por ende bien hizo el juez en declarar improcedente la reconvención, debiendo confirmarse la resolución apelada. Sin embargo, hay conexión entre la pretensión reconvencional y la demanda, ya que ambas pretensiones se refieren al mismo bien materia del proceso.
- b) **Vulneración del artículo 139°, inciso 3 de la Constitución Política del Perú y el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Referidos al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, vulneración que se encuentra íntimamente relacionada con la anterior, en el aspecto referido al debido proceso, porque un debido proceso importa

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

que las resoluciones que en él se expidan sean motivadas en los hechos y el derecho. Es así, que el solo hecho de que la demanda que se viene siguiendo en su contra sea declarada improcedente y/o infundada, no basta para que su mejor derecho de propiedad del demandado obtenga certeza absoluta de manera definitiva. Así contrariamente a lo señalado por la Sala Superior, la sentencia del presente proceso, sin pronunciarse sobre su reconvención, no le brinda tutela alguna a su derecho de propiedad, lo máximo que hace es negarle tutela a la contraparte.

- c) Vulneración al artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Referido a la economía y celeridad procesal, ya que afecta a ambas partes procesales a contar con una sentencia definitiva, que ponga fin al proceso. Puesto que el rechazo de la reconvención a la larga le obliga al demandado a iniciar un nuevo proceso judicial, donde la pretensión sea la declaración de su mejor derecho de propiedad respecto al del demandante, cuyo fundamento será lo resuelto en el presente proceso, cosa absurda cuando dicha petición puede ser resuelta en el presente proceso.
- d) Vulneración a los artículos 70° de la Constitución Política del Perú y 923° del Código Civil.** Referidos al derecho de la propiedad, de reconocimiento legal y constitucional, conforme al segundo artículo citado, al encontrarse vigente una incertidumbre respecto a su derecho de propiedad y verificarse la existencia de una duplicidad de partidas registrales referidas al inmueble del que es titular, se ha limitado injustificadamente su derecho a gozar de los atributos de la propiedad antes citados. Además, al ser titular de un bien inmueble, tiene el pleno derecho de ejercer las acciones que crea convenientes y necesarias para su defensa, entre las cuales se encuentra, el plantear la pretensión

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

reconvencional en un proceso en el que se pretende atacar el derecho de propiedad.

III. CONSIDERANDOS:

PRIMERO: En cuanto al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, el Tribunal Constitucional¹ ha establecido que: *“El artículo 139°, inciso 3), de la Constitución reconoce: 1) El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción y; 2) El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: Una formal y otra sustantiva; mientras que en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación. etc.; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”*.

SEGUNDO: En lo relacionado a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, uno de los contenidos esenciales 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, lo que es acorde con el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado. La necesidad de que las resoluciones judiciales sean

¹ Expediente N°01689-2014-AA/TC

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y además, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

TERCERO: En ese sentido, el Tribunal Constitucional², ha establecido que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139°, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”.*

CUARTO: A fin de determinar si se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos, del análisis de los autos se advierte

² Expediente N°00728-2008-PHC/TC



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que el presente proceso se inicia con motivo de la demanda de fecha cuatro de enero de dos mil diecisiete, que obra a folios setecientos veintiocho, interpuesta por Juan Rómulo Torres Abarca contra Diego Alonso Pacheco Echevarría; la misma que contiene las siguientes pretensiones: **1) Pretensión principal**, se declare su mejor derecho de propiedad sobre el área total superpuesta de 2,152.82 m², comprendido por el sub lote 1-9, inscrito en la Partida Electrónica N° 12325865 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicado en Calle Puente al Sol, Mz I, Urbanización las Casuarinas Alta II, Etapa del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima; **2) Primera pretensión accesoria**, se ordene el cierre total de la Partida Electrónica N° 12325865 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; **3) Segunda pretensión accesoria**, se ordene a la parte demandada la demolición de todo tipo de construcción y/o edificación de cualquier tipo de estructura realizada sobre el predio; y **4) Tercera pretensión accesoria**, se ordene a la parte demandada la restitución del área total superpuesta de 2,152.82 m², comprendido en el sub lote 1-9, inscrito en la Partida Electrónica N° 12325865 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; bajo el fundamento de que es propietario del lote “B” del Fundo Monterrico Chico, de Santiago de Surco de un área de 500,000.00 m² inscrita en la Partida 11062517, que lo adquirió mediante escritura pública de fecha veintitrés de setiembre de dos mil seis e inscrito en el registro en la Partida N° 52505 que continúa en la Partida Electrónica N° 110 62517 (el mismo que se encuentra inscrito desde el veintitrés de marzo de mil novecientos setenta y uno) siendo su derecho más antiguo; asimismo, señala que el título del demandado proviene de una aparente compraventa realizada por Casuarinas de Monterrico S.A.C, no obstante, que sabía que el derecho que se le transfería sobre el área de 2,152.82 m² era irreal, porque la citada empresa no tenía ningún derecho sobre esa extensión,

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

no existiendo buena fe, sin embargo, se logró inscribir en la Partida N° 12325865. Finalmente señala, que en la actualidad existe una duplicidad de partidas, puesto que el terreno que se vendió se encuentra superpuesta sobre su propiedad, por lo que solicita que se analice los antecedentes registrales.

QUINTO: Al ser admitida a trámite la demanda mediante resolución de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, que obra a folios ochocientos cinco, Diego Alonso Pacheco Echevarría mediante escrito que obra a folios ochocientos treinta, contesta la demanda alegando que Sunarp ordenó el cierre de las partidas cuya inscripción es más reciente, que vino a ser la Partida N° 11062517 donde corría inscrito el predio de propiedad del demandante, por lo que su propiedad que se encuentra inscrita en la Partida N° 12325865 proviene de la independización con otras cincuenta y ocho partidas registrales de la Partida N° 11140274 que tiene mayor antigüedad en su inscripción; además, refiere que adquirió el predio de quien era su propietario registral Casuarinas de Monterrico, por la suma de \$250,000.00 (doscientos cincuenta mil dólares americanos) en mérito a la escritura pública de fecha cinco de marzo de dos mil diez inscrito en la Partida Registral N° 12325865 y que adquirió de buena fe, por lo que no se puede señalar que ha realizado edificaciones de mala fe; y finalmente, señala que en el supuesto negado que se determinara que el predio del actor prevaleciera por antigüedad de su inscripción frente al predio de su propiedad, ostenta la condición de propietario en mérito a la prescripción adquisitiva de dominio por encontrarse por más de treinta años en forma continua, pública y pacífica como propietario; asimismo, **formula reconvenición**, solicitando: **1) Pretensión principal**, se declare su mejor derecho de propiedad sobre el área total superpuesta de 2,152.82 m², comprendido por el sub lote 1-9, inscrito en la Partida

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Electrónica N° 12325865 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, respecto del predio del demandante que corre inscrito en la Partida N° 11062517 del Registro de Predios de Lima, en la parte que éste último se superpone sobre el predio de su propiedad antes mencionado; **2) Primera pretensión accesoría**, se ordene a Registros Públicos que cancele parcialmente la partida registral del reconvenido en la parte que se superpone al predio de su propiedad; **3) Segunda pretensión accesoría**, el pago de costas y costos del proceso; alegando como fundamento que ostenta un mejor derecho de propiedad sobre el bien, al encontrarse su inscripción antes de la del demandante siendo que su derecho de propiedad se remonta a mil ochocientos noventa frente al derecho de propiedad de la parte reconvenida que data de mil novecientos setenta y uno; asimismo, señala que la superposición, no fue cuestionado por el actor en la vía administrativa ni judicial, dejando consentir y generando cosa decidida; y que posee el bien desde hace más de treinta años y que es adquirente de buena fe.

SEXTO: El Juez del 10° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por resolución número dos, de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis que obra a folios ciento cincuenta y tres, declara improcedente la reconvenición, considerando que la reconvenición es procedente si la pretensión en ella contenida fuese conexas con la relación jurídica invocada en la demanda. En caso contrario, será declarada improcedente, conforme dispone el artículo 445° del Código Procesal Civil, y que de la revisión de las pretensiones efectuadas como pretensión del proceso principal y la reconvenición se debe precisar que cuando la pretensión es de mejor derecho de propiedad basta una sola pretensión demandada, atendiendo que se valora los títulos que ambas partes se opongan; siendo ello así, resulta improcedente la reconvenición planteada.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SÉTIMO: Al ser apelada la resolución de primera instancia por Diego Alonso Pacheco Echevarría, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por resolución que obra a folios ciento ochenta y tres, confirmó la resolución apelada que declara improcedente la reconvencción, considerando que al ser la pretensión principal de la reconvencción, la misma, a la planteada en la demanda de mejor derecho de propiedad, resulta innecesario admitir a trámite la misma, ya que al emitir pronunciamiento sobre la pretensión de la demanda se resolverá implícitamente la pretensión de la reconvencción, en tanto que, el Juez declarará quién tiene el mejor derecho de propiedad sobre el bien inmueble, ya sea el demandante o el demandado; y en cuanto a la pretensión accesoria formulada en la reconvencción, se debe precisar que las pretensiones planteadas tanto en la demanda como en la contestación serán atendidas en la decisión final, siempre que éstas estén plenamente identificadas en los *puntos controvertidos* que fijará el Juez, en tal sentido, su pretensión no quedará sin tutela jurisdiccional; por lo que la pretensión de la reconvencción no cumple con el requisito de conexión con la relación jurídica de la demanda que requiere el artículo 445° del Código Procesal Civil.

OCTAVO: Teniendo en cuenta que el proceso versa sobre mejor derecho de propiedad, se debe tener presente que la acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla de «prior in tempore, potior in iure» ("*Primero en el tiempo, mejor en el Derecho*") contenida en



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

el artículo 2016° del Código Civil, concordante con el artículo 2022° del mismo texto legal.

NOVENO: Habiéndose determinado cual es la naturaleza jurídica del mejor derecho de propiedad, corresponderá a esta Sala Suprema examinar si la Sala Revisora al expedir la resolución impugnada ha infringido el debido proceso -motivación de las resoluciones- y tutela jurisdiccional efectiva denunciada. En ese sentido, se advierte de la resolución impugnada, que si bien la Sala Superior al confirmar la resolución de primera instancia que declara improcedente la reconvencción formulada por Diego Alonso Pacheco Echevarría, considera que era innecesario admitir a trámite la pretensión principal contenida en la reconvencción, referida al mejor derecho de propiedad, en atención a que al emitir pronunciamiento sobre la pretensión de la demanda, se resolvería implícitamente la pretensión de reconvencción, en tanto que corresponde al Juez declarar quien tiene mejor derecho de propiedad sobre el bien inmueble, ya sea el demandante o el demandado; sin embargo, sobre este pronunciamiento del Superior Colegiado, no obstante existir concordancia de esta Sala Suprema, en lo atinente a la pretensión sobre mejor derecho de propiedad, en el cual se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, a fin de determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro; empero, la Sala Revisora, en la resolución impugnada no toma en cuenta que se ha formulado también como primera pretensión accesoria, a que se ordene a Registros Públicos, cancele parcialmente la partida registral del reconvenido en la parte que se superpone al predio de su propiedad y como segunda pretensión accesoria, el pago de costas y costos del proceso. El Superior Colegiado, ha obviado considerar que las citadas pretensiones, requieren de un



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

pronunciamiento expreso por parte del órgano jurisdiccional; por lo que se infringe el derecho a un debido proceso, teniendo en cuenta que en lo referente a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, uno de los contenidos esenciales 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.

Asimismo, esta Sala Suprema advierte que se vulnera el derecho a tutela jurisdiccional efectiva, desde que toda persona tiene derecho a acceder a los órganos jurisdiccionales a fin de que su pretensión sea atendida a través de un proceso que permita su participación plena y se le otorgue todas las garantías procesales y materiales, por lo que corresponde amparar la denuncia formulada por el recurrente, debiéndose declarar fundado el recurso de casación interpuesto y en consecuencia, declarar nula la resolución de vista impugnada.

DÉCIMO: Por otro, lado, debe señalarse, que si bien la Sala Revisora, considera en el noveno considerando de la resolución impugnada que: “en cuanto a la pretensión accesoria formulada en la reconvención, se debe precisar que las pretensiones planteadas tanto en la demanda como en la contestación serán atendidas en la decisión final, siempre que éstas estén plenamente identificadas en los puntos controvertidos que fijará el Juez, en tal sentido, su pretensión no quedará sin tutela jurisdiccional”; debe tenerse en cuenta, conforme se señaló precedentemente, que el Juez debe resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, porque su incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

genera indefensión, lo cual constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia.

DÉCIMO PRIMERO: Estando a lo concluido en la presente resolución, que la Sala Revisora ha vulnerado el debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva de la parte recurrente, esta Suprema Sala, también advierte que, en la resolución de primera instancia, el órgano jurisdiccional omitió pronunciarse respecto de las pretensiones accesorias formuladas en la reconvención, por lo que también debe anularse la sentencia de primera instancia.

DÉCIMO SEGUNDO: Finalmente, respecto de las demás denuncias formuladas sobre infracción procesal, al haberse amparado el recurso de casación por la denuncia de vulneración al derecho al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, ya no corresponderá a esta Sala Suprema, pronunciarse respecto del resto de denuncias formuladas.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 396° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Diego Alonso Pacheco Echevarría** a folios doscientos siete; **CASARON** la resolución de vista de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, que obra a folios ciento ochenta y tres; **y actuando en sede de instancia;** **INSUBSISTENTE** la resolución de primera instancia de fecha dos de agosto de dos mil diecisiete, que obra a folios ciento cincuenta y tres; **ORDENARON** que el Juez de primera instancia califique nuevamente el pedido de reconvención presentado por Diego Alonso Pacheco Echevarría; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 3362-2018
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Rómulo Torres Abarca contra Diego Alonso Pacheco Echevarría, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Por licencia de la señora Jueza Suprema Echevarría Gaviria integra este Supremo Tribunal la señora Jueza Suprema Llap Unchón. Interviene como ponente la señora **Jueza Suprema Aranda Rodríguez.**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

LLAP UNCHÓN

Cgb/Csa