



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2116-2018
LIMA ESTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Para arribar a una conclusión sujeta al mérito de lo actuado y a derecho, se hace imprescindible la actuación e incorporación de pruebas de oficio al proceso, teniendo en cuenta que el Juez, como director del proceso, tiene el deber de verificar los hechos expuestos por las partes y, en tal virtud, debe dirigir el proceso al establecimiento de la verdad jurídica objetiva.

Lima, once de junio de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número 2116-2018, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial; se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Santa Muñoz Saquicoray**, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y siete contra la sentencia de vista de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y dos, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos siete que declara **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad y **reformándola** la declaran **improcedente**.

II. ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de demanda obrante a fojas sesenta y ocho a setenta y siete, subsanado a fojas ciento ocho a ciento diez, **Santa**



Muñoz Saquicoray interpone demanda contra **Delfina Montalvo Huilca**, solicitando que se le declare que tiene el mejor derecho de propiedad respecto 0.025 % de los derechos y acciones de un predio mayor extensión de Un mil (1000) hectáreas, ubicado en la Mz. "CW" – Lote 04 – Sector El Valle, Comunidad Campesina de Jicamarca, Anexo 22, Distrito de San Antonio Provincia de Huarochiri, Departamento de Lima, hoy denominado: El Valle Canto Grande (Sector 2) comprensión de la Quebrada Media Luna y Canto Grande, Mz. DS – Lotes 07, 08, 23 y 24 del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia, Departamento de Lima, lo que representa un área de 2,500 m² y cuyo bien inmueble en la actualidad se encuentra debidamente inscrito en el Asiento COO549 de la Partida Electrónica N° 11439305 de los Registros Públicos de Lima, en virtud a la Escritura Pública de Aclaración y Ratificación de Transferencia de Bien Inmueble de fecha veintidós de octubre de dos mil catorce, obrante de fojas dos a fojas seis.

2. DECLARACIÓN DE REBELDIA DE LA DEMANDADA

Mediante resolución número cuatro, de fecha veintidós de febrero de dos mil diecisiete, se declara rebelde a la demandada doña **Delfina Montalvo Huilca**.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Mediante resolución número seis de fecha veintisiete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y dos, se fijó como punto controvertido:

- Determinar si la demandante tiene mejor derecho de propiedad que la demandada sobre el bien inmueble ubicado en la Mz CW, Lote 4, Sector El Valle, Comunidad Campesina de Jicamarca, anexo 22, Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri y Departamento de Lima, hoy denominado El Valle Canto Grande (Sector 2) comprensión



de la Quebrada Media Luna y Canto Grande Mz DS, Lotes 7, 8, 23 y 24, Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia de Lima.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, emitió la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número diez de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos siete, que declara **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad; en consecuencia declara que la demandante Santa Muñoz Saquicoray tiene mejor derecho de propiedad que la demandada Delfina Montalvo Huillca sobre el bien inmueble ubicado en la Mz. CW, Lote 04, Sector El Valle, Comunidad Campesina de Jicamarca, Anexo 22, Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri; fundamenta su decisión en lo siguiente:

- De la Escritura Pública de Aclaración y Ratificación de Transferencia de bien inmueble que otorga Jorge Velazco Murillo y otros a favor de Santa Muñoz Saquicoray, se acredita que la demandante adquirió la propiedad del bien objeto de *litis* en un 0.025% de acciones y derechos porcentaje que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11439305 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, obrante a fojas ocho.
- Que los transferentes de la demandante adquirieron el 27.395% de las acciones y derechos del inmueble inscrito en dicha Partida Registral; acciones y derechos que lo adquirieron de la persona de Percin Teodoro Deza Ureta. Entonces se observa un tracto sucesorio legítimo de propiedad. Que en aplicación del artículo 2013 del Código Civil los asientos del Registro se presumen exactos y veraces produciendo todos sus efectos. Que la parte demandada no ha contestado la demanda habiéndosele declarado rebelde, lo que significa que no ha presentado ningún medio probatorio que acredite un mejor derecho de



propiedad respecto del inmueble, por lo que corresponde estimarse la demanda.

5. RECURSO DE APELACIÓN

La demandada **Delfina Montalvo Huilca**, mediante escrito de fecha trece de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos setenta y cuatro interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, señalando como agravios:

- Que el juzgador no ha merituado ni observado, que para que se ampare una demanda de mejor derecho de propiedad, se tiene que dar la identificación del predio, debiéndose declarar infundada por la improbanza de la acción o la acción interpuesta de plano se debió declarar improcedente, ya que la demandante aduce ser propietaria del bien materia de *litis*, pretendiendo sorprender a la Justicia con una Escritura Pública que no tiene relación a su derecho posesorio y de propiedad.
- Que la demandante carece de falta de legitimidad para obrar, toda vez que pretende sorprender a la judicatura, puesto que su título de propiedad es uno de derechos y acciones, que no ha sido individualizado, menos independizado, menos aún inscrito en los Registros Públicos, siendo esto así, carece de legitimidad para obrar en el presente caso.
- Que la sentencia no se encuentra arreglada a ley, causándole agravio, ya que ampara un supuesto mejor derecho de propiedad, cuando la accionante señala que su bien esta inscrito en derechos y acciones, pero no ha sido individualizado, ello conllevaría a no poder identificar la propiedad de la recurrente.

6. SENTENCIA DE VISTA

La Sala Superior Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante sentencia de vista de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y dos, **revoca** la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2116-2018
LIMA ESTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

sentencia apelada de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos siete, que declara **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad; en consecuencia declara que la demandante Santa Muñoz Saquicoray tiene mejor derecho de propiedad que la demandada Delfina Montalvo Huillca sobre el bien inmueble ubicado en la Mz. CW, Lote 04, Sector El Valle, Comunidad Campesina de Jicamarca, anexo 22, Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri, también denominado como el Valle Canto Grande (Sector 2) Comprensión Quebrada Media Luna y Canto Grande, Mz. DS Lotes 07, 08, 23 y 24, Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, de un área de 2,500 metros cuadrados. Asimismo, ordenó el **lanzamiento** de la demandada Delfina Montalvo Huillca, del inmueble *sub litis*. Con costas y costos; **reformándola** la declararon **improcedente**, por los siguientes fundamentos:

Se advierte de autos que a fojas dos la demandante adjunta la Escritura Pública de Aclaración y Ratificación de Transferencia de Bien Inmueble de fecha veintidós de octubre de dos mil catorce. Ahora bien, el **0.025 % de los derechos y acciones** del predio mayor de extensión de Un mil (1000) hectáreas, es una parte alícuota, -que constituye un derecho inmaterial- que nos conduce a la definición jurídica de copropiedad recogido en el artículo 969 del Código Civil que establece “*Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.*” En ese contexto, al existir copropiedad, hay igualdad de cuotas de conformidad con el artículo 970 del Código Civil; en consecuencia, si las cuotas se presumen iguales, salvo prueba en contrario; entonces, la demandante no podría alegar un mejor derecho de propiedad, de una área menor (parte física) constituido por el inmueble ubicado en la Mz. “CW” – Lote 04 – Sector del Valle, Comunidad Campesina de Jicamarca, Anexo 22 Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri, Departamento de Lima, hoy denominado: El Valle Canto grande (Sector 2) comprensión de la quebrada Media Luna y Canto Grande, Mz. DS – Lotes 07, 08, 23 y



24 del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia, Departamento de Lima, lo que representa un área de 2500 m²; si previamente no ha sido determinado a través de la división y partición, ya que es a través de la referida figura jurídica de división y partición que el **0.025 % de los derechos y acciones**, se materializaría, y, es partir de ese momento que los bienes existirán de forma real y físicamente en el patrimonio del actor que pretenda que se le declare que tiene el mejor derecho de propiedad de una real y física, por lo que en el presente caso la demandante no tiene atribución para solicitar el mejor derecho de propiedad.

En consecuencia, si la parte demandante, en forma previa a interponer el mejor derecho de propiedad del área física que ostenta en porcentajes como derechos y acciones, no efectúa la división y partición del predio mayor, lo que ha ocurrido en el presente caso, el Juez competente al momento de calificar la demanda la declara improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar, ya que no existe de forma real y físicamente en el patrimonio del actor.

IV. **CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Por resolución de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Santa Muñoz Saquicoray**, por las siguientes causales:

Infracción normativa de los artículos II, VI, VII y VIII del Título Preliminar y 949 del Código Civil. Señala que la Sala Superior en los puntos seis al quince de la sentencia impugnada ha infringido el artículo 949 del Código Civil, por cuanto este artículo señala que la propiedad se transmite por el solo consentimiento e intercambio de voluntad de las partes, siendo que ella ha adquirido el derecho de propiedad conforme consta en el instrumento público de fecha veintidós de octubre de dos mil catorce, descartándose la existencia de alguna otra disposición legal que contravenga la adquisición que realizó.



ii. Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil y artículo 70 de la Constitución Política del Estado. Alega que existe una interpretación errada respecto a la identificación del bien, por cuanto este se encuentra debidamente identificado con el plano de ubicación y la memoria descriptiva en donde constan los linderos, medidas perimétricas y el área del bien; así como el hecho que el bien no se independizara hasta que la Municipalidad de Lima apruebe la zonificación, por lo cual tampoco habrá habilitación urbana; asimismo, señala que con esa decisión y al darse una interpretación distorsionada de su derecho de propiedad se transgrede el artículo 70 de la Constitución Política del Estado y artículo 923 del Código Civil, lesionando las normas del debido proceso y la obligación de suplir los defectos o deficiencias de la ley.

iii. Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado; artículos I, III, VII y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Alega que la sentencia impugnada contraviene los fines del proceso e integración de la norma procesal establecida en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil; asimismo, refiere que dicha sentencia le causa agravio al afectar su derecho al debido proceso, ya que la deja en un estado de indefensión y además por no respetar el principio *iura novit curia* y su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

V. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción normativa procesal al no tomar en cuenta que el predio se encuentra debidamente determinado con el plano de ubicación y la memoria descriptiva en donde constan los linderos, medidas perimétricas y el área, afectándose su derecho al debido proceso por dejarlo en estado de indefensión.



VI. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹.

SEGUNDO.- A efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, se debe precisar que el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, señala que es principio y derecho de la función jurisdiccional: La observancia del Debido Proceso, la Tutela Jurisdiccional y 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.

TERCERO.- En ese ámbito, para el desarrollo de un debido proceso debe tenerse en cuenta la plena actuación del Principio de Congruencia, que implica el límite del contenido de una resolución judicial, debiendo ésta ser dictada de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes; para observar el respeto al Principio de Congruencia, el Juez al momento de resolver debe atenerse a los hechos de la demanda y de su contestación, que hayan sido alegados y probados; de producirse una transgresión a este principio procesal el efecto será la nulidad de la resolución judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como de acuerdo a los incisos 3 y 4 del artículo 122 del mismo cuerpo legal.

¹ Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2116-2018
LIMA ESTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

CUARTO.- Asimismo el Tribunal Constitucional ha establecido que “*el derecho al debido proceso previsto por el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, aplicable no sólo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos*”. Agrega que “*el derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones*”; respecto a la garantía constitucional de la motivación refiere 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*”.

QUINTO.- Que estando a los argumentos de la causal procesal, la cual incide sobre la motivación efectuada por la Sala de mérito y la vulneración al debido proceso, toda vez que la misma le causa agravio por no respetar el principio *iura novit curia* y su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en ese sentido es de advertirse que el Colegiado Superior desestimó la demanda declarándola improcedente sobre la base de los



*CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE*

*CASACIÓN N° 2116-2018
LIMA ESTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD*

siguientes argumentos: que la demandante no podría alegar un mejor derecho de propiedad de una área menor (parte física) constituida por el inmueble ubicado en la Mz. "CW" – Lote 04 – Sector del Valle, Comunidad Campesina de Jicamarca, Anexo 22 Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochiri, Departamento de Lima, hoy denominado El Valle Canto Grande (Sector 2) comprensión de la Quebrada Media Luna y Canto Grande, Mz. DS – Lotes 07, 08, 23 y 24 del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia, Departamento de Lima, lo que representa un área de 2500 m²; si previamente no ha sido determinada a través de la división y partición, ya que es a través de la referida figura jurídica de división y partición que el **0.025 % de los derechos y acciones**, se materializaría, y, es partir ese momento que los bienes existirán de forma real y físicamente en el patrimonio del actor que pretende que se le declare que tiene el mejor derecho de propiedad de una manera real y física. En el presente caso la demandante no tiene atribución para solicitar el mejor derecho de propiedad; distinto hubiese sido si la demandante solicita un mejor derecho de propiedad de una parte alícuota, lo que no ha ocurrido en el caso de autos. En consecuencia, si la parte demandante, en forma previa a interponer el mejor derecho de propiedad del área física que ostenta en porcentajes como derechos y acciones, no efectúa la división y partición del predio mayor, como ha ocurrido en el presente caso, razón por la cual el Juez competente al momento de calificar la demanda la declara improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar, ya que no existe de forma real y físicamente en el patrimonio del actor.

SEXTO.- En ese contexto la Sala Superior revoca la apelada y reformándola declara su improcedencia, no obstante ello, ni el Juez ni el Colegiado de Vista han propiciado la efectivización de la actividad probatoria necesaria conforme a la facultad conferida por Ley, esto es, la Inspección Judicial y la realización de la Pericia que permita determinar si



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2116-2018
LIMA ESTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

el bien objeto de *litis* ha sido objeto de delimitación – área y linderos - e identificación.

SEPTIMO.- Que, este Supremo Tribunal estima que para arribar a una conclusión sujeta al mérito de lo actuado y a derecho, se hace imprescindible la actuación e incorporación de pruebas de oficio al proceso, teniendo en cuenta que el Juez como director del proceso, tiene el deber de verificar los hechos expuestos por las partes y, en tal virtud, debe dirigir el proceso al establecimiento de la verdad jurídica objetiva. Particularmente, para cumplir con su deber de verificación, el Juez cuenta con poderes para el esclarecimiento de la certeza de los hechos controvertidos, poderes de iniciativa probatoria que son independientes de la carga de prueba que incumbe a las partes, y que se encuentran previstos en los artículos 51 inciso 2 y 194 del Código Procesal Civil. La admisión de pruebas de oficio en un proceso encuentra su razón de ser en el estado de insuficiencia de los medios probatorios que advierte el juzgador, al considerar que los ya incorporados no cumplen plenamente su finalidad, que no es otra cosa que la de producir certeza y crear convicción respecto de los puntos controvertidos; por tanto, cuando un Magistrado ejerce la potestad regulada en los artículos 51 inciso 2 y 194 acotados, ello no importa la desnaturalización del proceso, y menos afectar la independencia del ejercicio de la función jurisdiccional, sino que propende al cumplimiento de sus fines.

OCTAVO.- Que la irregularidad advertida acarrea la nulidad de las sentencias emitidas por las instancias de mérito a los efectos de llevarse a cabo las diligencias precedentemente mencionadas, siendo ello así la causal procesal consistente en la infracción normativa de carácter procesal deviene en fundada, careciendo de objeto emitirse pronunciamiento respecto de las demás causales denunciadas.



5. **DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, de conformidad del artículo 396 del Código Procesal Civil:

- A)** Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Santa Muñoz Saquicoray, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y siete, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y dos, e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas trescientos siete, que declara **fundada** la demanda de mejor derecho de propiedad.
- B)** **ORDENARON** que el Juez de la causa proceda a llevar a cabo las diligencias correspondientes en concordancia con las consideraciones expuestas en la presente resolución.
- C)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Santa Muñoz Saquicoray con Delfina Montalvo Huillca sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CORDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

KHM/SG