



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

SUMILLA: La acción de mejor derecho de propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre un bien, por lo que frente a la existencia de dos títulos de propiedad respecto de un mismo inmueble, considerados válidos, es correcto que la Sala Superior determine la prevalencia de uno de ellos frente al otro, aplicando las normas civiles que sobre la oponibilidad están previstas, entre ellas las de orden registral.

Lima, veintitrés de marzo de dos mil veintiuno

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

I. **VISTA;** la causa número veintidós mil setecientos treinta y dos mil dieciocho AYACUCHO; en audiencia pública a través de la plataforma virtual Google Hangouts Meet llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Ticona Postigo-Presidente, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. Objeto del recurso de casación

En el presente proceso sobre mejor derecho a la propiedad, mejor derecho a la posesión, reivindicación y pago de frutos, la demandante **Eda Rossana Marietta Canales Parra**, con fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho ha interpuesto el recurso de casación obrante de fojas mil doscientos setenta y cuatro a mil doscientos ochenta y dos del expediente principal, contra la **sentencia de vista** contenida en la resolución número ciento cuarenta de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, corriente de fojas mil doscientos doce a mil doscientos diecinueve del mismo expediente, expedida por la Sala Mixta Descentralizada Permanente de la Provincia de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que confirmó la sentencia apelada de primera instancia expedida mediante resolución número ciento treinta y dos de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, obrante de fojas mil ciento catorce a mil ciento veintiocho



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

de los autos principales, que declaró infundada la demanda en todos sus extremos.

2. Causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación

Mediante auto calificadorio de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte, corriente de fojas doscientos sesenta y seis a doscientos sesenta y ocho y reverso del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por *Eda Rossana Marietta Canales Parra*, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa por contravención del inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, respecto al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva. Sostiene que se ha generado la infracción al debido proceso cuando en la sentencia de vista se determina la existencia de un título de propiedad otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PEET) a favor de la Comunidad Campesina demandada, sin considerar que existe también una escritura pública de mil novecientos once a su favor y que es anterior a la primera, la misma que no ha sido invalidada o declarada ineficaz. Agrega que la sentencia de vista en los considerandos 4.1 al 4.7 ha contravenido el derecho a la propiedad y la herencia, sin advertir que en el considerando 4.6 destaca la existencia de títulos reales de un bien suyo de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve, por lo que dicha irregularidad es razón para que se emita un nuevo pronunciamiento. En adición, señala que se atenta contra la jerarquía de normas prevista en el artículo 51° de la Constitución Política del Estado, ya que no fue aplicado en relación al derecho a la propiedad que ostenta sobre un título anterior al de la demandada.

b) Infracción normativa de los artículos 896°, 923° y 925° del Código Civil. Expone que deliberadamente se transgreden los artículos 896° y 923° del



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

Código Civil, dado que se interpretan de forma errónea dichos artículos restringiéndose la propiedad y posesión del bien; asimismo, no se verifica que las causales para restringir la propiedad se deben sustentar en la necesidad y utilidad pública, más no restringirla modificando o suprimiendo un acto jurídico válido y que está acreditado y data de siglos pasados (1879), encontrándose acreditado que viene ostentando la propiedad y la posesión; en ese sentido, en la sentencia de vista se evidencia error de derecho y una interpretación que carece de sustento.

c) *Infracción normativa de los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.* Describe que mediante la sentencia recurrida se ha transgredido la tutela jurisdiccional efectiva y los derechos que se vinculan como la debida motivación, congruencia y debido proceso, dado que de los considerandos 4.1 al 4.7 se advierte que la Sala Superior reconoce la existencia de derechos de propiedad de mil ochocientos setenta y nueve, y sin embargo en su pronunciamiento transgrede la seguridad jurídica procesal así como la correcta administración de justicia, cuando confirma la sentencia.

d) *Infracción normativa a la ultractividad del Código Civil de 1936.* Precisa que la data de la escritura pública es de mil ochocientos setenta y nueve y, por tanto, regulada en la segunda parte del Libro denominado los derechos reales, por ello el acto jurídico contenido en dicha escritura debió ser tomado en cuenta conforme a la ultractividad de la legislación de 1936, dado que conforme al artículo 2020° del Código Civil, se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos según ella de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca. En ese sentido, alega que existe responsabilidad civil, ya que en la sentencia se ha verificado que la data en que se adquieren los derechos reales sobre la propiedad demandada corresponden al año de mil ochocientos setenta y nueve y en tal circunstancia se ha inaplicado la norma aludida, sin considerar la ultractividad de la misma, ya que en ninguno de los considerandos se ha emitido pronunciamiento judicial ni se ha aplicado las normas de derecho que corresponden.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

3. Asunto jurídico en debate

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en verificar, *por un lado*, si la sentencia de vista que se impugna ha respetado o no los cánones mínimos de motivación, congruencia procesal y valoración probatoria que también constituyen fundamentos que respaldan la causal según lectura del recurso, y que como derechos implícitos del derecho continente al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva debe observarse en todo proceso judicial; y, *de otro lado*, si a las disposiciones jurídicas materiales denunciadas como infraccionadas (referidas a la posesión, a los atributos que otorga la propiedad, a las restricciones legales de la propiedad y la ultractividad del Código Civil de 1936), el órgano jurisdiccional les ha otorgado un sentido que no se desprende de sus textos normativos, aplicándolas al caso para la solución de los conflictos intersubjetivos de intereses con relevancia jurídica en vinculación con la demanda sobre reivindicación, mejor derecho a la propiedad, mejor derecho a la posesión y pago de frutos; y, en otro caso, inaplicándolas.

II. CONSIDERANDO:

Referencias principales del proceso judicial

PRIMERO.- Antes de absolver las denuncias planteadas y para contextualizar el caso particular, es pertinente iniciar el examen que corresponde a este Supremo Tribunal con un sumario recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial. Así tenemos:

1.1. Materialización del ejercicio del derecho de acción



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

El veintiuno de marzo de dos mil uno, **Blanca Canales Solar¹, Eda Rossana Marietta Canales Parra, Clementina Canales Solar, Irene Canales Solar, Juan Canales Solar², Astrid María Yolanda Chuecas Calle, Ana María Graciela Chuecas Calle, Irene Guadalupe Chuecas Calle, Rocío Esperanza Chuecas Calle de Mendoza, Fernando Canales Parra, Wilber Edgardo Canales Parra, Sebastián Nivardo Canales Parra y Milagritos Cecilia Canales Parra**, acudieron al órgano jurisdiccional interponiendo **demanda sobre mejor derecho de propiedad, mejor derecho de posesión, reivindicación y pago de frutos**, obrante de fojas ochenta y siete a noventa y siete del expediente principal, subsanada por escritos corriente de fojas ciento catorce a ciento veinte y fojas ciento veintidós del mismo expediente, planteando el siguiente **petitorio**: pretensión principal: La declaración de mejor derecho de propiedad y de posesión respecto del predio denominado Fundo Casone-Huancapampa, ubicado en el distrito de Otoa, provincia de Lucanas, con 14.600 hectáreas, cuyo título data del siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve e inscrita en los Registros Públicos de Ayacucho; y, pretensiones accesorias: la reivindicación del predio en mención, su restitución y el pago de frutos.

Se sustenta el petitorio argumentándose que: **a)** el predio fue adquirido por sus ancestros Sebastián Canales Bendezú y María Bartola López mediante escritura pública de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve e inscrita en el Registro Público de Ayacucho, y sus sucesores, entre ellos los demandantes, lo han venido trabajando en forma ininterrumpida, por lo que su título tiene prioridad en el tiempo de inscripción y determina el mejor derecho de propiedad y, en ese sentido, se les debe reivindicar y pagar los frutos dejados de percibir; **b)** la Comunidad Campesina de San Valentín de Casone ingresó al predio reclamado aprovechando el terrorismo, ya que esta zona fue declarada en Estado de Emergencia; **c)** los Directivos de la Comunidad Campesina advirtiendo que los

¹ En la tramitación del proceso falleció la citada co-demandante, nombrándose como curador procesal al abogado Juan Torres Rojas Quispe, conforme a la resolución N° 149 emitida por la Sala Superior, que obra a fojas 1332 del expediente principal.

² En la tramitación del proceso falleció el citado co-demandante, nombrándose como curador procesal al abogado Juan Torres Rojas Quispe, conforme a la resolución N° 149 emitida por la Sala Superior, que obra a fojas 1332 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

actores se retiraron de la conducción del fundo en resguardo de sus vidas, han tramitado silenciosamente su reconocimiento basándose en documentos fraguados y que al regresar a sus tierras han sido perturbados y amenazados de muerte, argumentándose que el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (en adelante PETT) les había otorgado título de propiedad el veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y siete, que incluía el predio materia del proceso, que es propiedad privada de los demandantes, habiendo inscrito la Comunidad su derecho en la Ficha N° 112 de los Registros Públicos de Ica; y, **d)** iniciaron un proceso sobre nulidad de acto jurídico del título de la demandada, proceso en el que se declaró fundada la demanda y la Sala Superior revocó la sentencia y el recurso de casación se rechazó. Señala también que según la sentencia de vista del quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve la Sala Superior no se pronuncia sobre el fondo del asunto y deja a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a ley.

1.2. Formulación del contradictorio

La demandada *Comunidad Campesina de San Valentín de Casone*, mediante escrito presentado el quince de junio de dos mil uno obrante de fojas ciento cuarenta y siete a ciento cincuenta del expediente principal, **absuelve el traslado de la demanda**, contradiciéndola en todos sus extremos.

Fundamenta el contradictorio alegando principalmente que: **a)** los títulos que pudieran tener los demandantes son nulos y apócrifos, desde que las tierras comunales son inembargables, imprescriptibles e inalienables; **b)** los mismos accionantes ya los han demandado ante el Juzgado de Nazca sobre nulidad de resolución administrativa, títulos expedidos por el Ministerio de Agricultura y la Dirección Regional Agraria de Ayacucho, por reivindicación de tierras que integran el fundo del proceso, así como pago de frutos, pretensiones que en primera instancia fueron declaradas fundadas, y la Sala Superior las revocó y reformándolas la declaró improcedente, habiendo la Corte Suprema declarado improcedente el recurso de casación; y, **c)** la recurrente ha sido reconocida



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

legamente mediante Resolución Directoral N° 219-87-DRA-XVII-A-AR el dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, efectuando su inscripción registral el dieciséis de abril de mil novecientos noventa y nueve en la Ficha N° 105 del Registro de Personas Jurídicas de la ciudad de Ica.

1.3. Actos procesales de relevancia

Primera sentencia de Juzgado: El Juzgado Mixto de la Provincia de Lucanas-Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante resolución número treinta y dos de fecha veintiuno de febrero de dos mil tres³, emite una primera sentencia declarando fundadas las pretensiones de mejor derecho de propiedad y reivindicación e infundada la pretensión de pago de frutos.

La decisión judicial es objeto de **apelación** por parte de la Comunidad Campesina demandada mediante recurso interpuesto el cinco de marzo de dos mil tres⁴, argumentándose sustancialmente que en el Expediente acompañado N° 409-97, que se tuvo a la vista, sobre nulidad de resolución administrativa, título de propiedad, reivindicación y otros, seguido por Sebastián Canales Soler y otros contra la recurrente, corre la sentencia de primera instancia declarando fundada dicha demanda y que una vez apelada fue declarada nula la sentencia e improcedente la demanda por la Sala Civil de Ica, e interpuesto recurso de casación éste fue declarado improcedente.

Primera sentencia de vista: La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica mediante resolución número cuarenta y uno de fecha ocho de septiembre de dos mil tres⁵, declaró nula la sentencia apelada, al considerar que el Juzgado afirma que el derecho de los actores fue inscrito y sin embargo no señala ni identifica en qué asiento, tomo o ficha se encuentra inscrito y sin verificar si existe traslado de dominio, cabiendo actuar pruebas de oficio.

³ Inserta de fojas 408 a 411 del expediente principal.

⁴ Inserto de fojas 413 a 417 del expediente principal.

⁵ Inserta a fojas 440 a 441 del expediente principal.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

Segunda sentencia de Juzgado: El Juzgado Mixto de la Provincia de Lucanas- Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, dicta nueva sentencia mediante resolución número cincuenta y siete de fecha veinticuatro de febrero de dos mil seis⁶, integrada por resolución número cincuenta y siete⁷, declarando fundadas las pretensiones de reivindicación y mejor derecho de propiedad e infundada la pretensión de pago de frutos.

Dicha decisión es materia de **impugnación** por la Comunidad Campesina demandada⁸ y por la co-demandante Blanca Canales Solar⁹ en el extremo que se señala que el área del fundo es de 592 hectáreas, cuando tiene un metraje de 14,600 hectáreas.

Segunda sentencia de vista: La Sala Mixta Descentralizada de la Provincia de Nasca de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante resolución número sesenta y cinco del diecinueve de octubre de dos mil seis¹⁰ declaró nula e insubsistente la sentencia apelada por devenir en incongruente, al haberse otorgado menos de lo pretendido en la demanda, esto es, se declara el mejor derecho de propiedad sobre 592 hectáreas, cuando se pretenden 14,600 hectáreas, basándose en prueba no admitida.

Tercera sentencia de Juzgado: El Juzgado Mixto de la Provincia de Lucanas- Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, nuevamente resuelve la causa mediante resolución número setenta y uno del cinco de agosto de dos mil ocho¹¹, declarando fundadas las pretensiones de reivindicación y mejor derecho a la propiedad e infundada la pretensión de pago de frutos.

Dicho pronunciamiento es objeto de **apelación** por Blanca Canales Solar y por la Comunidad Campesina de San Valentín de Casone¹².

⁶ Inserta de fojas 543 a 549 del expediente principal.

⁷ Inserta de fojas 552 a 554 del expediente principal.

⁸ Inserto de fojas 556 a 565 del expediente principal, cuya ampliación corre en el escrito de fojas 567 a 570 del mismo expediente.

⁹ Inserto de fojas 572 a 574 del expediente principal.

¹⁰ Inserta de fojas 588 a 591 del expediente principal.

¹¹ Inserta de fojas 624 a 633 del expediente principal.

¹² Recursos corrientes de fojas 637 a 640 y de fojas 646 a 652, respectivamente, del expediente principal.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

Tercera sentencia de vista: La Sala Mixta Descentralizada de la Provincia de Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante resolución número setenta y seis del veintinueve de diciembre de dos mil ocho¹³, confirma la sentencia apelada.

Primer recurso de casación: Contra la tercera sentencia de vista emitida la Comunidad Campesina demandada interpone recurso de casación, el dos de febrero de dos mil nueve¹⁴.

Primera ejecutoria suprema: Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha tres de noviembre de dos mil nueve¹⁵, declara fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia apelada, ordenando que el Juez emita nuevo pronunciamiento, en virtud que los demandantes acreditan su derecho con la copia notarial certificada del Título de Propiedad de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve, en el que se indica que el predio tiene una extensión de 592 hectáreas, así como la copia notarial certificada sobre inscripción del predio en el Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil del Distrito de Propiedad de Ayacucho, inscrita en 1911; y, la demandada exhibe el título de propiedad expedido por el Ministerio de Agricultura - PETT, del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y siete, en el cual se le otorgó 9,528.5625 hectáreas, propiedad que se encuentra inscrita en los Registros Públicos de Ica - Lucanas, en el tomo 53, folio 104, asiento 153, Ficha 112, con fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro. De otro lado, si bien el Juez ampara el mejor derecho de propiedad al considerar que su inscripción data del once de septiembre de mil novecientos once, por lo que aplicando el artículo 2016° del Código Civil otorga preferencia a la inscripción de propiedad de los actores, sin embargo, según los Certificados Negativos de Propiedad, los demandantes, entre ellos, el causante Sebastián Canales Bendezú, no tienen inscrito derecho

¹³ Inserta de fojas 669 a 674 del expediente principal.

¹⁴ Inserto de fojas 700 a 709 del expediente principal.

¹⁵ La copia certificada de la Ejecutoria Suprema corre de fojas 711 a 717 del expediente principal.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

de propiedad alguno a su nombre, presupuesto que es contrario a lo alegado por los actores y aceptado por los juzgadores, documentos que no han sido valorados en forma conjunta y razonada, resultando necesario que se solicite a los Registros Públicos de Los Libertadores Wari informe sobre la documentación que han acompañado los actores y si los mismos se encuentran en los archivos de los Registros Públicos, debiendo en caso sea pertinente disponer se practique una inspección judicial en las oficinas registrales, a efectos de verificar dichos archivos.

Cuarta sentencia de juzgado: El Juzgado Mixto de la Provincia de Lucanas-Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, a través de la resolución número ochenta y siete de fecha veintisiete de enero de dos mil doce¹⁶, declara infunda la demanda en todos sus extremos.

El fallo de primera instancia es objeto de **apelación** por Blanca Canales Solar el dieciséis de febrero de dos mil doce¹⁷.

Cuarta sentencia de vista: La Sala Mixta Descentralizada Transitoria de la Provincia de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, a través de la resolución número ciento uno de fecha seis de noviembre de dos mil doce¹⁸ declara nula la cuarta sentencia apelada y ordena la emisión de nueva sentencia, procediendo previamente de conformidad con las consideraciones glosadas en la sentencia de vista. Estimó que de acuerdo a la ejecutoria suprema emitida en el proceso, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ha remitido Certificados Negativos correspondientes a Sebastián Canales Solar y otros, argumentando que en dicha oficina no aparece inscrito o anotado preventivamente, a la fecha de otorgamiento de los certificados, inmueble a nombre de los actores, sin embargo, el Juez debió haber tenido en cuenta que en dichos certificados también se hace constar que el índice de búsquedas de propiedad no se halla integralmente implementado,

¹⁶ Inserta de fojas 774 a 784 del expediente principal.

¹⁷ Inserto de fojas 822 a 826 del expediente principal.

¹⁸ Inserta de fojas 903 a 908 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

el cual está en permanente actualización. Tampoco se ha tenido en cuenta el Oficio N° 2602-2010 en el que se hace constar que Sebastián Canales Solar está inscrito no en la Oficina de Ayacucho sino en la Oficina de Ica, considerando que el juzgador no ha agotado todos los medios probatorios para acopiar los medios probatorios exigidos por la Corte Suprema de Justicia.

1.4. Quinta sentencia de juzgado

El Juzgado Mixto de Coracora de la Provincia de Parinacochas de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante resolución número ciento treinta y dos del tres de abril de dos mil diecisiete, corriente de fojas mil ciento catorce a mil ciento veintiocho del expediente principal, declara infundada la demanda en todos sus extremos.

Se funda la decisión judicial exponiéndose principalmente que: *i)* de la inspección judicial realizada en el predio materia del proceso se aprecia que los demandantes tienen la posesión de parte del predio y que otras partes han sido vendidas por los actores y otras dadas en calidad de arriendo; *ii)* de las inspecciones realizadas conforme a lo ordenado por la Corte Suprema, se observa que la realizada en los Registros Públicos de Ayacucho revela que no existe el Título N° 722 de fecha once de septiembre de mil novecientos once, hallándose una solicitud de inscripción de un contrato de compraventa de otras personas distintas al causante Sebastián Canales Bendezú; asimismo, en el Libro Diario de presentaciones del Registro de Propiedad Inmueble, no ha ingresado ningún título el once de septiembre de mil novecientos once, y que en el tomo VI del Libro de Registro de Propiedad Inmueble no existe la Partida Registral N° CXCIII; *iii)* respecto de la inspección judicial realizada en los Registros Públicos de Ica, se tiene del tomo IV del Libro Diario de la Propiedad Inmueble que no ha ingresado la escritura pública del siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve; que del tomo VI, partida N° CXCIII, no se advierte inscrito el inmueble a favor del causante Sebastián Canales Bendezú; que en el tomo VI Partida Registral N° CXCIII se encuentra inscrita la hijuela del doctor José Cecilio Corzo sobre división y partición;



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

y que en el Tomo IV del Libro Diario del Registro en el N° 722 no ha ingresado la escritura de compraventa presentada por Fortunato Canales con fecha once de septiembre de mil novecientos once; **iv)** de la valoración conjunta de los medios probatorios, se observa que los demandantes son propietarios según el Testimonio que contiene la escritura de compraventa de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve; que existe contradicción respecto a la inscripción del predio a favor de los actores, ya que en el Testimonio que contiene la escritura de compraventa del siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve, en el último párrafo se precisa que la inscripción de dominio, a que se refiere este asiento, que obra bajo la Partida CXCII, sin embargo, en el documento denominado certificado literal de los asientos de inscripción, otorgado por Guillermo Galván, abogado de los Tribunales de Justicia de la República y Registrador de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Ayacucho, de fecha treinta de septiembre de mil novecientos once, se aprecia que el predio mencionado se encuentra bajo la Partida CXCIII, números de partidas distintas. Asimismo, los demandados acreditan ser propietarios conforme al certificado del título de la propiedad del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y siete, donde se indica que la Comunidad Campesina demandada cuenta con plano de conjunto, memoria descriptiva y actas de colindancia, debidamente inscrito en la Ficha N° 11 2 de los Registros Públicos de Ica, en el tomo 53, folio 101, asiento 0153, con fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, corroborado con la Ficha de traslado N° 000330-020112, Partida N° 40002301. No está acreditado que el predio esté inscrito en Registros Públicos a favor de los actores conforme a los Certificados Positivos de Propiedad y Certificados Negativos, corroborado con la diligencia de inspección judicial realizada en las oficinas de los Registros Públicos de Ayacucho e Ica; en ese sentido, la pretensión principal debe ser desestimada; y, **v)** se concluye que no está acreditado fehacientemente que el título de propiedad de los demandantes haya sido inscrito en los Registros Públicos de Ayacucho o Ica, por lo que no está probado fehacientemente que tengan mejor derecho de propiedad y posesión, habiéndose acreditado que la Comunidad por tener inscrito el título en los Registros Públicos de Ica tiene mejor derecho de propiedad, estando también probado que se encuentra en posesión del predio con justo título, por lo que en



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

aplicación del artículo 2016° del Código Civil se debe aplicar el principio de prioridad registral a favor de la demandada, que determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro.

1.5. Ejercicio del derecho a impugnar

La demandante Eda Rossana Marietta Canales Parra y otros apela la quinta sentencia de Juzgado, mediante recurso interpuesto el once de mayo de dos mil diecisiete, inserto de fojas mil ciento cincuenta y tres a mil ciento sesenta y nueve del expediente principal, subsanado por escrito obrante a fojas mil ciento ochenta y cuatro del mismo expediente.

Son agravios sustanciales del recurso los siguiente: **a)** la sentencia apelada contiene una indebida motivación por lo que corresponde una nueva valoración de los documentos que ahora presenta en original y acreditan la titularidad e inscripción registral alegada, habiendo siempre mantenido la posesión del predio; y, **b)** el Juez ha realizado una narración subjetiva de los hechos evocados por las partes, efectuando un análisis incorrecto, ilegal y no ponderado, vulnerando los artículos 197° y 281° del Código Procesal Civil. Asimismo, ha omitido aplicar el Decreto Supremo N° 005-91-AG, que considera que los predios rústicos que, como consecuencia de las acciones subversivas sean temporalmente abandonados, no podrán ser afectados o declarados en abandono; así tampoco se ha valorado que de la Nota Informativa N° 006-OP-UF de fecha once de febrero de mil novecientos ochenta y siete, el Ministerio de Agricultura señala que el predio “Casone” no fue afectado con fines de Reforma Agraria, ni el Informe Técnico N° 08-83-DRA -XVIII-RA/AR-DCCN de fecha once de mayo de mil novecientos ochenta y tres, en cuanto prueba que la demandada no cuenta con ningún título de propiedad. Tampoco se ha evaluado el Informe Grafotécnico de Parte N° 018-2013-PWC, que concluye que las firmas legibles corresponden al Registrador Guillermo Galván.

1.6. Quinta sentencia de vista



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

La Sala Mixta Descentralizada Permanente de la Provincia de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho mediante resolución número ciento cuarenta de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, corriente de fojas mil doscientos doce a mil doscientos diecinueve del expediente principal, **confirmó** la sentencia apelada que declara infundada la demanda en todos sus extremos.

Se funda la decisión superior argumentándose sustancialmente que: *i)* de las pruebas actuadas se tiene que según los actores el predio fue adquirido por su antecesor Sebastián Canales Bendezú de María Bartola López, por escritura pública de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve, y al morir aquél pasó a sus herederos legales: Fortunato, Gregoria y Bernabé Canales Jurado, quienes lo poseyeron y explotaron hasta que el diecisiete de agosto de mil novecientos ocho realizaron división y partición, correspondiendo de sus derechos un tercio para cada uno, y que al fallecer tales personas sus sucesores legales continuaron con la conducción de la porción de sus tierras y por efectos del terrorismo dejaron de conducirlo por varios años; *ii)* la Comunidad Campesina demandada ha demostrado que el Ministerio de Agricultura a través del PETT el veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y siete le otorgó 9,539.5625 hectáreas, adjudicación inscrita en el Asiento 0153 de la Ficha N° 112, folios 104, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral “Los Libertadores Wari”, asiento anotado en el año de mil novecientos noventa y cuatro; *iii)* en virtud a ello corresponde aplicar el artículo 2016° del Código Civil, dando prioridad al tiempo, por lo que de la confrontación de la escritura pública de compra venta de los demandantes se desprende que Luciano Bendezú (quien otorga a nombre de María Bartola López) a favor de Sebastián Canales el terreno “Casoni” y “Huancapampa”, de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve, y que al margen de la inscripción de dominio rústico a que se refiere dicho asiento, se tiene que de la inspección judicial a los Registros Públicos de Ayacucho efectuada el catorce de septiembre de dos mil quince se ha verificado que no existe título N° 722 de fecha veintiocho de noviembre de mil novecientos doce, sino solo una solicitud de contrato de compraventa otorgada por Miguel Mendoza y esposa a favor de



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

Andrés Bermúdez, más no así a favor de Sebastián Canales Bendezú, advirtiéndose que no existe el Título N° 722 del once de septiembre de mil novecientos once, y que se verificó que en el Tomo VI del Libro de Registro de la Propiedad Inmueble no existe la Partida Registral N° CXCIII; y, *iv*) asimismo, con la inspección judicial a los Registros Públicos de Ica se verificó que en el Tomo VI Partida N° CXCIII no se encuentra inscrito el predio a favor de Sebastián Canales Bendezú, siendo que en Tomo VI Partida CXCIII se encuentra inscrita la hijuela del doctor José Cecilio Cardozo, en la división y partición de bienes de su finada madre María Trigozo y de su tío Basilio Trigozo, por lo que dicho título no se encuentra registrado legalmente, en tanto que el título de la Comunidad si aparece inscrito, prevaleciendo este último.

Anotaciones acerca del recurso de casación

SEGUNDO.- Contextualizado el caso es pertinente hacer referencia a algunos apuntes acerca del recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema.

2.1. El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que este supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

2.2. El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que ésta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo antes bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.3. Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹⁹, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso²⁰, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

2.4. De otro lado, considerándose que en el caso concreto se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa material y procesal, corresponde en primer lugar proceder con el análisis de la infracción de normas de carácter procesal *-de orden constitucional y legal-*,

¹⁹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

²⁰ De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

desde que si por ello se declarara fundado el recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, en cuyo supuesto carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre las infracciones normativas materiales invocadas por la recurrente en el escrito de su propósito; y, si por el contrario, se declararan infundadas las infracciones procesales, corresponderá emitir pronunciamiento respecto de las infracciones materiales.

2.5. Debemos incidir señalando que la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales.

Evaluación de las causales casatorias de naturaleza procesal

TERCERO.- La revisión del motivo de casación de normas procesales *-de índole constitucional y legal-* aludidos en los acápites a) y c) del punto I, apartado 2, de la parte expositiva de este pronunciamiento ***-Infracción normativa del artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política del Perú, y artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil-***, referidos al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y motivación de las resoluciones judiciales, que involucra los principios de congruencia procesal y valoración probatoria, amerita traer a colación algunos apuntes legales, doctrinales y jurisprudenciales sobre los principios constitucionales implicados, que permitan una mejor labor casatoria de este Supremo Tribunal, en relación a los motivos que sustentaron la procedencia del recurso. Así tenemos:

3.1. El **debido proceso** (*o proceso regular*) es un derecho complejo, desde que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

libertad y los derechos de los individuos perezcan ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho *-incluyendo el Estado-* que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina: “(...) *por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, característica del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa*”²¹. Dicho de otro modo, el derecho al proceso regular constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen el derecho a ser oportunamente informado del proceso (*emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa*), derecho a ser juzgado por un Juez imparcial que no tenga interés en un determinado resultado del juicio, derecho a la tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (*publicidad del debate*), derecho a la prueba, derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso y derecho al Juez legal.

3.2. Con relación al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, Pico I Junoy²² precisa que se trata de un derecho que contiene cuatro aspectos: i) el derecho de acceso a los tribunales; ii) el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho congruente; iii) el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales; y, iv) el derecho al recurso legalmente previsto. Sostiene el citado autor que el aspecto consignado en el literal ii) hace referencia a dos aspectos importantes, a saber: que las sentencias sean motivadas jurídicamente y que sean congruentes.

3.3. Así también, el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú²³, comprende a su vez, entre

²¹ Faúndez Ledesma, Héctor, “El Derecho a un juicio justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza) Lima. Instituto de Estudios Internacionales de la PUCP y Embajada Real de los Países Bajos, página 17.

²² PICO I JUNOY, Joan. Las Garantías Constitucionales del Proceso, José María Bosch Editor-Barcelona, 1997, páginas 40-41.

²³ **Artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

otros derechos, el de motivación de las resoluciones judiciales, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil²⁴ y artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial²⁵. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo 139° de la Carta Fundamental²⁶, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional²⁷.

3.4. El proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente**: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente**: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir que el

²⁴ **Artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil.**- 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.

²⁵ **Artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**- Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

²⁶ **Artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Perú.**- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. 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.

²⁷ El Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1480-2006-AA/TC ha puntualizado que: "(...) *el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo y decididas por los jueces ordinarios*".



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respaldan en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales este debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y, **d) Motivación defectuosa en sentido estricto**: cuando se violan las leyes del hacer/pensar, tales como de la *no contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo)*, la de *identidad (correspondencia de las conclusiones a las pruebas)*, y la del *tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción)*, entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

3.5. Asimismo, anotaremos que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales tiene como una de sus expresiones al principio de congruencia, el cual exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes, los hechos del proceso y lo resuelto por el juzgador, en virtud a lo cual los Jueces no pueden otorgar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni fundar sus decisiones en hechos no aportados por los justiciables, con obligación entonces de pronunciarse sobre las alegaciones expuestas por las partes, tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios, de tal manera que cuando se decide u ordena sobre una pretensión no postulada en el proceso, y menos fijada como punto controvertido, o a la inversa, cuando se excluye dicho pronunciamiento, se produce una incongruencia, lo que altera la relación procesal y transgrede las garantías del proceso regular. En el sentido descrito, se tiene que la observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: 1) coherencia entre lo peticionado por las partes y lo finamente resuelto, sin omitir, alterar o excederse de dichas peticiones (*congruencia externa*); y, 2) armonía entre la motivación y la parte resolutive (*congruencia interna*), de tal manera que la decisión sea el reflejo y externación lógica, jurídica y congruente del razonamiento del juzgador, conforme a lo actuado en la causa concreta, todo lo cual garantiza la observancia del derecho al debido proceso, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

conforme a lo establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC.

La aplicación del referido principio rector significa que el Juez está obligado a dictar sus resoluciones de acuerdo al sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes, por lo que en ese orden de ideas, en el caso del recurso de apelación, corresponde al órgano jurisdiccional Superior resolver en función de los agravios y errores de hecho y de derecho en los que se sustenta la pretensión impugnatoria expuesta por el apelante, con la limitación que el propio Código Procesal Civil prescribe²⁸. Es en el contexto de todo lo detallado que este Supremo Colegiado verificará si se han respetado o no en el asunto concreto las reglas de la motivación.

3.6. Ahora bien, debe evaluarse también que la exigencia de motivación suficiente garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, facilitando así la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras²⁹, todo ello dentro de la *función endoprocesal de la motivación*. Paralelamente, permite el control democrático de los Jueces que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma³⁰. En tal virtud, los destinatarios de la decisión no son solo los justiciables, sino también la sociedad, en tanto los juzgadores deben rendir cuenta a la fuente de la que deriva su investidura³¹, todo lo cual se presenta dentro de la *función extraprocesal de la motivación*.

Por ello, la justificación racional de lo que se decide es interna y externa. La primera gravita en comprobar que el paso de las premisas a la conclusión es

²⁸ STC N° 7022-2006-PA/TC, del 19 de junio de 2007, Fundamentos 9 y 10.

²⁹ ALISTE SANTOS, Tomás Javier. La Motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires. Página 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, páginas 189-190

³⁰ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, página 15.

³¹ La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, páginas 309-310.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

lógicamente *-deductivamente-* válido, sin importar la validez de las propias premisas. La segunda, justificación externa, gravita en controlar la adecuación o solidez de las premisas³², lo que admite que las normas contenidas en la premisa normativa sean normas aplicables en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera³³. En esa perspectiva, la justificación externa requiere: a) que toda motivación sea congruente, por lo que no cabe que sea contradictoria; b) que toda motivación sea completa, debiendo motivarse todas las opciones; y, c) que toda motivación sea suficiente, siendo necesario expresar las razones jurídicas que garanticen la decisión³⁴.

3.7. Finalmente, tenemos que el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación se concretiza logrando su vigencia efectiva, siempre y cuando se vislumbre una adecuada argumentación jurídica del órgano jurisdiccional: i) delimitando con precisión el problema jurídico que se derive del análisis del caso concreto; ii) desarrollándose de modo coherente y consistente la justificación de las premisas jurídicas aplicables, argumentando respecto a la aplicación e interpretación de dichas normas al caso; iii) justificando las premisas fácticas derivadas de la valoración probatoria; y, iv) observando la congruencia entre lo pretendido y lo decidido. Al evaluar la justificación interna del razonamiento en la motivación de las resoluciones judiciales, se incide en el control del aspecto lógico de la sentencia³⁵, consistente en la evaluación del encadenamiento de los argumentos expuestos, esto es verificando el vínculo y relación de las premisas normativas y su vinculación con las proposiciones fácticas acreditadas que determinará la validez de la inferencia, lo que implica el control de la subsunción, o ponderación, que culminará en la validez formal de la conclusión en la resolución judicial.

³²ATIENZA, Manuel, “Las razones del Derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

³³ MORESO, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, página 184.

³⁴ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. Cit., página 26.

³⁵ En: Martínez, David (2007) Conflictos constitucionales, ponderación e indeterminación normativa. Marcial Pons, Madrid, página 39, “Una decisión está internamente justificada si y sólo si entre las premisas utilizadas y la conclusión del razonamiento existe una conexión lógica (la conclusión se deduce lógicamente de las premisas, mediante un razonamiento válido).



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

El control de las decisiones jurisdiccionales y el debido proceso aplicados al caso concreto

CUARTO.- Desarrollados los supuestos teóricos precedentes, corresponde ahora determinar si la resolución judicial recurrida ha transgredido los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, este último en sus elementos medulares de motivación, congruencia procesal y valoración probatoria y, para ello, el análisis debe efectuarse a partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de base a la misma resolución, por lo que cabe realizar el examen de las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de casación, no sin antes dejar anotado que la función de control de este Tribunal de Casación es de derecho y no de hechos, precisando además que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso sólo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

4.1. En tal virtud para la absolución de las infracciones denunciadas se acude a la base fáctica fijada por las instancias de mérito, así como a los argumentos esgrimidos en la sentencia impugnada, requiriendo dicha labor identificar el contenido normativo de las disposiciones constitucionales y legales para establecer si las normas denunciadas como vulneradas lo han sido o no, para cuyo efecto este Supremo Tribunal debe verificar si el paso de las premisas fácticas y jurídicas a la conclusión arribada en la sentencia de vista recurrida en casación, ha sido lógica o deductivamente válido, sin sobrevenir en contradictoria.

4.2. Encaminados al logro del propósito aludido, debe decirse sobre la justificación racional de lo que se ha decidido por el Tribunal de Apelación que, en cuanto a la *justificación interna*, se observa que el orden lógico elaborado por el Colegiado Superior es como sigue:



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

Premisa normativa. Artículos 923° y 2016° del Código Civil, que regulan sobre los atributos del derecho de propiedad, entre ellos, el de reivindicar y el principio de prioridad de rango, respectivamente; artículo 197° del Código Procesal Civil sobre la valoración de la prueba y la Casación N° 2206-2002-Lambayeque (para establecer que en los procesos de mejor derecho a la propiedad es menester el análisis de los títulos de propiedad, así como de la antigüedad y calidad de las inscripciones registrales, a fin de determinar quién tiene mejor derecho de propiedad, así como los principios de prioridad registral, oponibilidad de derechos reales y buena fe pública registral, entre otros).

Premisa fáctica. La parte accionante solicita el mejor derecho de propiedad del predio rústico denominado “Fundo Casone - Huancapampa, del distrito de Otoa, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho, con 14,600 hectáreas, por haberla adquirido de su antecesor Sebastián Canales Bendezú de María Bartola López, mediante escritura pública de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve, quien al fallecer pasó a sus sucesores legales Fortunato, Gregoria y Bernabé Canales Jurado y al fallecimiento de estos, sus sucesores legales continuaron con la conducción de la porción de sus tierras, y precisan que su derecho se encuentra inscrito en la Partida CXCIII del Tomo Sexto del Libro de Registros de la Propiedad Inmueble de Ayacucho³⁶. De otro lado, la Comunidad Campesina de San Valentín de Casone alega que ostenta título otorgado por el Ministerio de Agricultura, a través del PETF, con fecha veinticuatro de junio de mil novecientos setenta y siete, otorgándosele 9,539.5625 hectáreas, que corre inscrita en el Asiento N° 0153 de la Ficha Registral N° 112, folios N° 104 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral “Los Libertadores Wari”, asiento registral anotado en el año de mil novecientos noventa y cuatro.

En base a las defensas expuestas por las partes, el asunto objeto de debate en sede de instancia se circunscribe a establecer la prioridad en el tiempo de las inscripciones de los títulos de los sujetos procesales, desde que en apariencia

³⁶ Dicha precisión que no aparece en la demanda, se efectúa en el escrito presentado por Blanca Canales Soler el 03 de enero de 2001, corriente de fojas 114 a 120 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

ambos cuentan con títulos de propiedad y con inscripción registral, debiendo recurrirse a las reglas que sobre el particular prevé el ordenamiento civil.

Conclusión. Atendiendo a lo normado por el artículo 2016° del Código Civil, que recoge el principio de prioridad en el tiempo de la inscripción que determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro, se tiene que de la confrontación de la escritura pública de compraventa de fecha siete de enero de mil ochocientos setenta y nueve presentada por los accionantes, con el título PETT del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y siete con el que cuenta la Comunidad Campesina demandada, se aprecia que de las diligencias de inspección judicial realizada en los Registros Públicos de Ica y de Ayacucho se verificó que en el Tomo VI, Partida N° CXCI de I Registro de la Propiedad Inmueble de Ica no se encuentra inscrito el inmueble a favor del causante Sebastián Canales Bendezú, quien sería el primigenio adquiriente y que por sucesiones legales ahora de propiedad de los demandantes, constatándose así que el Título de Propiedad de los actores no se encuentra registrado legalmente; en tanto que el Título de Propiedad de la Comunidad Campesina accionada aparece inscrito en el Tomo 53, folios 104, asiento 0153 de la Ficha 112 de los Registros Públicos de Ica - Lucanas, con fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro; en consecuencia, dicha Comunidad tiene mejor derecho de propiedad y, en esa línea, deviene en infundada la pretensión principal, así como las acciones accesorias de reivindicación y pago de frutos.

La aludida inferencia es adecuada, pues la conclusión tiene como antecedente la subsunción de las premisas fácticas dentro de las premisas normativas utilizadas para resolver las controversias analizadas.

En cuanto a la *justificación externa*, este Supremo Tribunal estima que se está frente a una motivación adecuada, desde que se ha respondido a las argumentaciones expuestas en función a lo que es pretensión del recurso de apelación y lo actuado en el proceso, según fluye de la lectura integral de la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

parte considerativa del fallo superior, en los que luego de enmarcar normativamente la controversia planteada en autos, procede a su aplicación a los hechos sustentatorios del petitorio de la demanda (*se alega la titularidad del predio rural objeto del mejor derecho en virtud de encontrarse inscrito registralmente con anterioridad al derecho invocado por la demandada, que se califica como ilegal*), del contradictorio (*se sostiene la propiedad del predio en virtud del Título otorgado por el PETT*), basado en la evaluación conjunta y razonada de los medios probatorios actuados dentro del marco del artículo 197° del Código Procesal Civil, y *determina la prevalencia del título inscrito de la Comunidad Campesina en aplicación del artículo 2016° del Código Civil, en virtud que el título que ostentan los demandantes no se encuentra registrado.*

Es pertinente dejar establecido, por lo demás, que no debe confundirse la discrepancia con lo resuelto con la fundamentación realizada, desde que en el caso planteado ésta (*la fundamentación*) cumple los cánones argumentativos constitucionales.

4.3. Asimismo, es menester acotar que lo glosado no es equivalente a que este Tribunal de Casación concuerde con el fallo de vista recurrido, desde que no es posible confundir debida motivación de las resoluciones judiciales con debida aplicación del derecho objetivo. En el primer supuesto se examinan los criterios lógicos y argumentativos referidos a la decisión de validez, la decisión de interpretación, la decisión de evidencia, la decisión de subsunción y la decisión de consecuencias; en tanto que en el segundo supuesto debe determinarse si la norma jurídica utilizada ha sido aplicada de manera debida.

QUINTO.- Sobre la misma causal casatoria procesal es necesario precisar que respecto de los demás fundamentos que respaldan el motivo de casación procesal, referidos a que la Comunidad demandada no ha enervado la validez de su derecho de propiedad tutelado constitucionalmente, el mismo que ha sido reconocido por los jueces desde el año de mil ochocientos setenta y nueve como se desprende de los puntos 4.1 al 4.7 de la sentencia de vista, tampoco



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

abonan a la fundabilidad perseguida, desde que no se encuentran propiamente dirigidos a cuestionar la motivación de la sentencia de vista recurrida en casación, sino el criterio adoptado por la Sala Superior, lo que no puede ser objeto de control por esta Sala de Casación, pues el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas, y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria y que por ello el legislador ha establecido, a través de lo previsto en el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° la Ley N° 29364, que sus fines se encuentran limitados a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, como así se ha dejado anotado en el segundo considerando de la presente Ejecutoria Suprema.

5.1. Además, se advierte que la defensa técnica de la parte recurrente no aprecia que el proceso de mejor derecho de propiedad tiene por objeto oponer tal derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre un bien concreto, de donde resulta que el concurso de derechos reales, que puede dar lugar a un conflicto de mejor derecho de propiedad, solo se presenta cuando las partes procesales tienen igual categoría de título de propiedad, como pueden ser aquellos contenidos en escrituras públicas. La doctrina civil concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de tal manera que el interés del titular del derecho únicamente se manifiesta a través de la exclusión de las demás personas, desde que es evidente la imposibilidad que sobre una misma cosa concurren dos derechos idénticos de propiedad, al ser su ejercicio en ese nivel incompatible con otro.

5.2. En esa misma línea, debemos recordar que el mejor derecho de propiedad surge cuando más de una persona reclama la entrega de un bien inmueble al mismo deudor, esto es, cuando la titularidad es ejercida por personas distintas y que se contraponen entre sí, por lo que **a través del proceso de mejor**



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

derecho de propiedad no se pretende la declaración de invalidez del título de propiedad de los sujetos que se irrogan ser titulares, sino que se parte del presupuesto que los títulos de los interesados son válidos, siendo su finalidad la de hacer prevalecer uno de los títulos frente al otro, ello aplicando las reglas de oponibilidad de derechos, ya que no es admisible que ambos sujetos mantengan el derecho subjetivo sobre el mismo bien, debiendo excluirse uno de ellos frente al otro.

5.3. Bajo dicho entendido, es claro que el Colegiado Superior luego de un análisis de los títulos confrontados ha reconocido el derecho de propiedad de los sujetos procesales involucrados en el caso debatido en sede de instancia, en virtud de la valoración de la documentación sustentatoria presentada por éstos y de las pruebas ordenadas por el Juzgado³⁷ (en cumplimiento de la ejecutoria suprema emitida en este mismo proceso por esta Sala Suprema en la Casación N° 1501-2009-Ica). A partir de ello y a la luz de las reglas de oponibilidad invocadas, ha determinado la prevalencia del título de propiedad de la Comunidad Campesina de San Valentín de Casone, que se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Ica-Lucanas en el Tomo 53, folio 104, Asiento 0153, Ficha 112, con fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro.

5.4. Por último, se reclama también la inaplicación del artículo 51° de la Norma Fundamental, alegándose que se ha atentado contra los derechos a la propiedad y la herencia de los recurrentes, al reconocerse un derecho de propiedad a la Comunidad Campesina demandada cuando ellos ostentan titularidad desde mil ochocientos setenta y nueve. Al respecto, debemos precisar que la infracción por inaplicación normativa se plantea cuando el Juez ha ignorado, desconocido o soslayado la norma pertinente al caso concreto, correspondiendo en ese escenario al recurrente demostrar la pertinencia de la norma a la relación fáctica establecida en las sentencias de las instancias de mérito y cómo ello incidió de modo directo en el resultado del juzgamiento,

³⁷ Según resolución N° 80 del 17 de mayo de 2010, corriente a fojas 731 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

observándose que si bien la recurrente ha identificado la norma constitucional supuestamente inaplicada, no ha demostrado, en estricto, su pertinencia, la misma que si bien tiene vinculación con el derecho real de propiedad –que no ha sido desconocido en el caso de autos- la solución del conflicto intersubjetivo de intereses no determina el recurrir a la disposición constitucional denunciada como infraccionada, sino a las normas, en este caso legales, que prevén la solución a los conflictos en los que existe concurrencia de titularidades, a lo que se suma que aun cuando fuere de insoslayable aplicación, ello no generaría como consecuencia inmediata que la titularidad alegada prime respecto de la que ostenta la Comunidad Campesina accionada.

SEXTO.- En ese contexto, la sentencia de vista ha cautelado y observado el principio del debido proceso, entendido como un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, las que incluyen la motivación y logicidad de las resoluciones, así como el derecho a probar, que aparecen respetados en la presente causa judicial, pues el discurso jurídico contenido en aquella no revela considerandos contradictorios. Tampoco contiene una motivación inadecuada e insuficiente, desde que las conclusiones a las que arribó el Tribunal de Apelación se asientan en premisas verdaderas y en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios, dentro del marco de actuación probatoria que delinea el precitado artículo 197° del Código Procesal Civil, en cuanto prevé que en la resolución judicial sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan el fallo, expresando las razones que han inclinado al Colegiado Superior a estimarlos, las mismas que evidencian razonabilidad; en tal orden, la Sala Superior ha cumplido con el estándar de motivación exigido por el artículo 139° numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, por lo que la infracción normativa procesal analizada debe ser declarada ***infundada***.

Examen de las causales casatorias de naturaleza material



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

SÉPTIMO.- Habiéndose analizado y desestimado las causales de naturaleza procesal, nos encontramos habilitados para emitir pronunciamiento sobre las denuncias casatorias de naturaleza material, descritas en los **acápites b) y d)** del punto 2 del literal 1 de la parte expositiva de la presente ejecutoria suprema, referidas a la **infracción normativa de los artículos 896°, 923° y 925° del Código Civil y la ultraactividad del Código Civil de 1936**, que regulan sobre la definición de la posesión, sobre los atributos del derecho de propiedad y sobre las restricciones legales de la propiedad, dejando al final el análisis sobre la denunciada ultraactividad del Código Civil de 1936.

7.1. Sustenta la recurrente este extremo del recurso (**acápite b)**, alegando que lo glosado en los fundamentos 4.1 al 4.7 de la sentencia de vista recurrida en casación consuma la trasgresión de los artículos 896° y 923° del Código Civil vigente, ya que se restringe la propiedad y posesión acreditada desde mil ochocientos setenta y nueve, y que únicamente puede verse restringida por necesidad y utilidad pública, conforme al artículo 925° del mismo texto legal, mas no por un acto jurídico válido de propiedad que data del año en mención.

7.2. Debemos partir señalando que la recurrente precisa las normas jurídicas supuestamente vulneradas; sin embargo, no especifica bajo qué modalidad ocurrirían las infracciones que plantea, esto es por aplicación indebida, por interpretación errónea o por inaplicación de las disposiciones invocadas, situación que desde ya determina una imprecisión que como requisito ausente imposibilita un control casatorio adecuado a los fines del recurso. No obstante, al amparo de los derechos al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, ambos recogidos en la Constitución Política del Estado, esta Sala de Casación examinará para fines de la resolución que corresponde y a pesar de la insuficiencia anotada, lo alegado en el recurso de casación.

7.3. Los términos expresados como pilares de este extremo del recurso se concentran en la afirmación que dada la antigüedad del título de propiedad de los demandantes, que data de mil ochocientos setenta y nueve, consistente en



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

el Testimonio de la escritura pública de compraventa otorgado por Luciano Bendezú en nombre de María Bartola López, a favor de Sebastián Canales, respecto del terreno denominado “Casoni” y “Huancapampa”³⁸, se tiene que el título PETT del inmueble materia del proceso denominado Fundo Casone-Huancapampa, que exhibe la Comunidad Campesina accionada como prueba de su dominio, constituido por el Certificado del Título de Propiedad del veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro otorgado por el Ministerio de Agricultura, Proyecto Especial Titulación de Tierras Catastro Rural - PETT³⁹, no puede restringir sus derechos de propiedad y de posesión que se retrotraen al año precitado, habiendo alegado la recurrente, incluso, que el título de la demandada fue obtenido en un procedimiento irregular desde que era propiedad privada. Tales afirmaciones soslayan la naturaleza intrínseca de la acción de mejor derecho de propiedad, en el sentido que no se dirigen, en estricto, a la valoración de los títulos, sino que parte de su validez para luego establecer la preeminencia de uno de ellos frente al otro.

7.4. Ahora bien, como venimos afirmando, la tesis de las instancias de mérito ha sido convergente en otorgar prioridad al título de dominio que exhibe la Comunidad Campesina accionada, al haberse determinado que este se encuentra inscrito en los Registros Públicos desde el año de mil novecientos noventa y cuatro, en contraposición al documento que esta misma Sala Suprema cita en el Quinto considerando de la Ejecutoria Suprema del tres de noviembre de dos mil nueve – Casación N° 1501-2009- Ica-, esto es la copia notarial certificada sobre inscripción del predio materia del proceso en el Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil Ayacucho⁴⁰, cuya inscripción aparece realizada en el año de mil novecientos once, la que no obstante su existencia, en virtud de la valoración de los medios probatorios actuados, particularmente de los Informes emitidos por los Registros Públicos de Ayacucho e Ica⁴¹, así como de la información obtenida de las diligencias de inspección judicial realizadas en las Oficinas Registrales de tales

³⁸ Corriente a fojas 26 y 27 del expediente principal y su original a fojas 1134 y 1135 de los mismos autos.

³⁹ Corriente a fojas 129 del expediente principal.

⁴⁰ Inserta a fojas 109 y 112 del expediente principal.

⁴¹ Corrientes a fojas 985, 1019, 1022 y 1025 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

Departamentos⁴² (en cumplimiento del mandato de este Supremo Tribunal contenido en la mencionada ejecutoria suprema), se estableció la no certeza de su inscripción, por lo que en dicho escenario entran a regir las reglas de oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, entre ellas las que brinda el Registro, por lo que de una interpretación lógica y sistemática de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil -primer párrafo-, que regulan la solución legal para el conflicto entre dos derechos reales de la misma naturaleza, privilegia la titularidad de la persona que haya inscrito su derecho real con anterioridad en el tiempo, lo que supone que el adquirente haya ceñido su actuación a los cánones de la buena fe y diligencia.

7.5. En la perspectiva normativa citada, es posible concluir que nuestro sistema registral busca proteger a la primera inscripción, siempre y cuando el titular del derecho inscrito haya actuado de buena fe. De este modo, resulta coherente que en la aplicación del primer párrafo del artículo 2022° se requiera la actuación de buena fe del titular privilegiado por el sistema, a pesar de no encontrarse expresamente exigido en la redacción de dicho dispositivo normativo. En el escenario fáctico que plantea el asunto litigado, donde el derecho real de las partes proviene de diferentes cadenas de trasmisión y uno de los títulos de adquisición de la propiedad lo ha sido de manera derivativa y no originaria (por sucesión), permite oponer la buena fe, desde que si esta concurre será posible preferirlo por encima del otro propietario. Sobre el particular, Gonzáles Barrón sostiene que: *“La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere siempre al conocimiento extraregistral que pueda tener el tercero con respecto a la realidad jurídica de la finca; y en este sentido, es una cuestión de hecho que puede ser objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y definitiva (...)”*⁴³, precisando además que la prescripción adquisitiva es más poderosa que el Registro⁴⁴, por lo que en dicha línea el análisis de la buena fe lo sería respecto

⁴² Actas de diligencias que corren a fojas 1079 a 1083 y 1084 a 1086 del expediente principal, respectivamente.

⁴³ GÓNZALEZ BARRÓN, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima, 2002. página 1012.

⁴⁴ *Ibidem*, página 1084



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO**

de la adquisición de los demandantes, por no ser originaria, y no deviene exigible cuando el título ha sido obtenido mediante la usucapión, que es el caso de la Comunidad Campesina accionada.

7.6. Sin perjuicio de ello, debemos señalar en relación a la denuncia efectuada por la parte accionante, quien ha alegado que el título otorgado por el PETT a favor de la Comunidad Campesina accionada fue producto de un procedimiento irregular, habiendo incluso iniciado proceso de nulidad del mismo, entre otras pretensiones, que ha quedado determinado que dicho accionar judicial si bien fue estimado en primera instancia, conforme a la sentencia contenida en la resolución número cincuenta y dos de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y nueve⁴⁵, emitida en el Expediente N° 409-1997, seguido por Sebastián Canales Solar y otros contra la Comunidad Campesina San Vicente de Casone y otros sobre nulidad de resolución administrativa y títulos expedidos por el Ministerio de Agricultura y la Dirección Regional Agraria de Ayacucho, reivindicación de las tierras que integran el fundo rústico denominado Casone-Huacapampa y pago de frutos, el superior jerárquico revocó la decisión apelada, declarando improcedente la demanda y, una vez planteado recurso de casación, éste fue declarado también improcedente. Asimismo, la parte accionante ha presentado un ejemplar del Decreto Supremo N° 005-91-AG⁴⁶, para afirmar que los predios rústicos abandonados temporalmente a consecuencia de acciones subversivas no podían ser afectados con fines de Reforma Agraria (artículo 1°), supuesto que ha sido esgrimido por los actores desde la demanda respecto del inmueble materia del proceso y denunciado en el recurso vertical; sin embargo, la lectura del texto integral de la propia norma permite apreciar, a partir de su artículo 3°, que el estado de excepción regulado en el artículo 1° de e se Decreto Supremo sería declarado cuando los propietarios o legítimos poseedores acompañen el Certificado Policial o de la Autoridad Político-Militar de la zona, que acrediten la ocurrencia de los actos de abandono y en virtud de la documentación presentada la Autoridad agraria emitiría la Resolución declarando la situación

⁴⁵ Inserta de fojas 01 a 06 del expediente principal.

⁴⁶ Ejemplar inserto a fojas 113 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

de excepción, lo que no se ha advertido en sede judicial, quedando aquello en un mero dicho sin probanza alguna, por lo que tampoco es un argumento útil para desvirtuar el contenido y alcances de la decisión cuestionada, que - insistimos- en ningún momento ha desconocido el derecho de propiedad de los sujetos procesales, sino que ha determinado la preminencia de uno de ellos frente al otro. Por lo mismo, la causal casatoria descrita en el acápite b) del punto 2 de la sección expositiva de la presente ejecutoria suprema es **infundada**.

OCTAVO.- Finalmente, en lo concerniente al motivo de casación por el que se denuncia la ***ultraactividad del Código Civil de 1936*** al caso de autos, resumido en el ***acápite d)*** del punto 2 de la parte expositiva de la presente resolución, partiremos señalando que de acuerdo al texto normativo del artículo 370° del Código Procesal Civil, los alcances de la impugnación determinarán los poderes del Juez Superior para resolver de manera congruente la materia objeto del recurso, así como que el contenido del recurso de apelación establecerá la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, dado que aquello que se reclame como agravio comportará la materia que el impugnante desea que la Sala revise.

8.1. La lectura del recurso de apelación evidencia que la recurrente indistintamente denunció la inaplicación del Código Civil de 1823 y de 1936, sin glosar razones que expliquen porqué debía ser aplicada uno u otro texto legal, para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, por lo que en ese escenario la Sala Superior de origen no se aparta de la función competencial que se desprende del precitado artículo 370° del Código Procesal, al no haber recogido dicho reclamo, desde que carecía de fundamentos para estimarlo o desestimarlos. Además, se observa de la actividad judicial desarrollada que, contradictoriamente a lo que ahora denuncia, la recurrente ha ejercitado y sustentado sus derechos en virtud de la normativa contenida en el Código Civil vigente (1984), efectuando su reclamo de aplicación del Código Civil de 1936



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

recién con el recurso de apelación, lo que revela que la alegada ultractividad de la norma civil no ha sido objeto de debate.

8.2. Ahora bien, sin perjuicio de lo precedentemente anotado, es pertinente señalar que de acuerdo al artículo III del Título Preliminar del Código Civil: *“La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”* y, conforme al artículo 2121° del mismo texto normativo: *“A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”*, preceptos legales de cuya interpretación sistemática se advierte que asumen la teoría de los hechos consumados o cumplidos a los que se adscribe nuestro ordenamiento civil, con relación a la aplicación normativa de la ley en el tiempo. Se entiende como hecho consumado o cumplido al acto o hecho producido o vigente al momento que regía la ley anterior, esto es que el acto se resolvió conforme a los presupuestos de ley pasada, porque el conflicto quedó resuelto (hecho consumado o cumplido).

8.3. Si bien el artículo 2120° del Código Civil establece como regla general la ultra actividad legal, al legislarse que: *“Se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su imperio (...)”*, lo indicado debe interpretarse de manera sistemática con las demás normas del ordenamiento jurídico civil, entre ellas los artículos 2120° y 2121° invocados. En esa línea normativa, se observa que si bien el título de propiedad que invocan los demandantes se remonta al siete de enero mil ochocientos setenta y nueve⁴⁷, data que corresponde a la Escritura Pública de compraventa efectuada por María Bartola López a favor de Sebastián Canales, quien -a decir de los actores- es su ancestro, no puede perderse de vista que de acuerdo al tracto sucesivo que describen los mismos demandantes a través del escrito de subsanación corriente de fojas ciento catorce a ciento veinte del expediente

⁴⁷ El original de dicho documento aparece adherido a fojas 1134 y 1135 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

principal, estos han adquirido el dominio del predio materia de discusión no solo cuando ya estaba en vigencia el Código Civil de 1984, sino que además las consecuencias de las relaciones jurídicas de herencia eran existentes a la entrada en vigencia de dicho cuerpo normativo, por lo que no es incorrecto que el asunto litigado en sede de instancia se realice bajo el marco jurídico del Código precitado.

8.4. Además, es pertinente acotar que la regla de oponibilidad registral, basada en la inscripción, tiene como antecedente inmediato el artículo 1050° del Código Civil de 1936, cuyo texto informaba que: *“Para oponer los derechos sobre inmuebles a quienes tienen también derecho sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone”*, lo que muestra que la regla de privilegiar un derecho en razón de la antigüedad de su inscripción ya existía en el Código Civil de 1936, diferenciándose en que el artículo 2022° del Código Civil vigente contempla dos supuestos: el conflicto de derechos reales y la contraposición de titularidades.

NOVENO.- La controversia jurídica exige rigurosidad en la aplicación del derecho objetivo, conforme a la situación fáctica establecida en sede de instancia y medios de pruebas actuados, aspectos que se han visto materializados en el caso concreto conforme a la secuencia argumentativa desarrollada en los precedentes considerandos, a través de los cuales se ha establecido que la sentencia de vista recurrida en casación tampoco infringe las disposiciones jurídicas de índole material denunciadas en el recurso objeto del presente control casatorio, en virtud de lo cual el mismo deviene en **infundado**.

III.- DECISIÓN:

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado además por el artículo 397° del Código Procesal Civil, **RESOLVIERON:**



SENTENCIA
CASACIÓN N° 22730-2018
AYACUCHO

PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante Eda Rossana Marietta Canales Parra, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, obrante de fojas mil doscientos setenta y cuatro a mil doscientos ochenta y dos del expediente principal.

SEGUNDO.- NO CASARON la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento cuarenta de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, inserta de folios mil doscientos doce a mil doscientos diecinueve del expediente principal, expedida por la Sala Mixta Descentralizada Permanente de la Provincia de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, por la razones expuestas en la presente ejecutoria suprema.

TERCERO.- DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, conforme a ley; en los seguidos por la demandante *Edda Rossana Marietta Canales Parra y otros* contra la demandada *Comunidad Campesina de San Valentín de Casone*, sobre *mejor derecho de propiedad, mejor derecho de posesión, reivindicación y pago de frutos*; y los devolvieron; ***Interviene como ponente el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.***

S.S.

TICONA POSTIGO

YAYA ZUMAETA

YALÁN LEAL

HUERTA HERRERA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mam/lcb