



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

SUMILLA: Para determinar la preferencia que regula la concurrencia de acreedores, la norma mencionada prevé una serie de reglas en razón de tres supuestos concretos: 1) si hay derecho inscrito sobre el inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2) en defecto de inscripción se prefiere al acreedor que tenga documento de fecha cierta más antigua; y, 3) en defecto de inscripción y de documento de fecha cierta, se prefiere a quien tenga el título de fecha más antigua. Por consiguiente, primero no debe preferirse al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, sino que, en principio, ante la existencia de inscripción registral de algún derecho sobre el inmueble, se prefiere a quien de buena fe inscribió primero su derecho; en defecto de inscripción corresponderá preferirse al que ostenta documento de fecha cierta más antigua, y solo en última instancia corresponderá optarse por el que tenga documento de fecha anterior.

Palabras clave: Mejor derecho de propiedad, prevalencia de título inscrito.

Lima, dieciséis de noviembre
de dos mil veintiuno

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

VISTA; la causa número ocho mil setecientos ochenta y seis- dos mil diecinueve; con los acompañados; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Quispe Salsavilca –Presidente, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra, luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Edmundo Jiménez Riofrío y Romelia Merino de Jiménez**, de fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos diez, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis de fecha quince de junio de dos mil dieciocho,



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

obrante a fojas trescientos sesenta y nueve, dictada por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Sullana, que **confirmó** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número diecinueve de fecha veintinueve de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos sesenta y tres, que declaró **fundada** la demanda incoada por Micaela Chanta Robledo y Nolberta Chanta Robledo, sobre mejor derecho de propiedad contra Edmundo Jiménez Riofrío y Romelia Merino de Jiménez; en consecuencia declara el mejor derecho de propiedad de los demandantes respecto del bien inmueble denominado “La Pampada” ubicado en Pacay, de diecinueve punto siete mil trescientos noventa y cinco hectáreas (19.7395 ha) inscrito en la Partida Registral N° 11049812; Asimismo, declara **Fundada** la demanda incoada Micaela Chanta Robledo y Nolberta Chanta Robledo sobre reivindicación del bien denominado “La Pampada” contra Edmundo Jiménez Riofrío y Romelia Merino de Jimenez, y ordena que los demandados hagan entrega del terreno denominado “La Pampada” ubicado en Pacay de diecinueve punto siete mil trescientos noventa y cinco hectáreas (19.7395 ha) inscrito en la Partida Registral N° 11049812 en el plazo de cinco días bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución suprema expedida el diecisiete de junio de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento sesenta y ocho del cuaderno de casación, se declaró procedente el recurso por la causal consistente en la **infracción normativa al debido proceso**. Sostiene, que el razonamiento de la sentencia recurrida infringe la normatividad, pues es contradictorio que en el proceso de mejor derecho de propiedad se resuelva por quien tiene inscrito el título de



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

propiedad en Registros Públicos, y no analizar los presupuestos de la figura jurídica que se discute, pues conforme lo señala la doctrina las líneas jurisprudenciales que siguen en los procesos de mejor derecho de propiedad, en orden a definir lo que es materia de probanza en dichos procesos tanto cuando se discuten títulos provenientes de un mismo transferente como cuando los mismos provienen de distintas titulaciones, puede sintetizarse así: i) la probanza no debe ser orientada a discutir la validez de los títulos sino su oportunidad frente a terceros interesados; ii) es necesario demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iii) se debe acreditar la identidad del bien; y iv) se debe acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar el del adversario. Además, precisa que en autos han acreditado su derecho a la propiedad con la escritura de compraventa, el bien materia sub *litis* se encuentra debidamente identificado, el acto de transferencia del nuevo propietario está debidamente formalizado, por lo que es un título válido y apto para ostentar el derecho de propiedad, presupuestos que han sido omitidos por el colegiado, pues si bien el título de propiedad que es a título oneroso, y anterior al título de anticipo de herencia que ostentan las demandantes, no debe ser desmerecido, por la omisión de no haberse inscrito en Registros Públicos toda vez que reviste la misma validez y legalidad que el título que corre inscrito en favor de las demandantes ante registros, ya que lo que se debe discutir es quien es el que ostenta el mejor derecho de propiedad, no quien inscribió en Registros Públicos.

Adicionalmente, atendiendo a que los argumentos que sustentan la primera causal del recurso de casación, evidenciarían una vulneración de los artículos 923 y 1135 del Código Civil, al indicar que la causa habría sido resuelta solo en base al criterio de inscripción registral y que en los procesos de mejor derecho



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

de propiedad, lo que se tiene que constatar son los dos títulos de propiedad, a efectos de determinar cuál es el que prevalece, por lo que se declara además la procedencia excepcional por infracción normativa de los artículos 923 y 1135 del Código Civil, a efecto de – si fuera el caso- lograr una adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: 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 éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, precavando sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto. Resulta pertinente hacer referencia a algunos apuntes acerca del recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema.

1.1. 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 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 esta



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

no

abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia, no se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a 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.

1.2. Así también, el recurso extraordinario de casación es uno eminentemente formal y excepcional, constituyendo responsabilidad del justiciable el saber adecuar la denuncia que invoca a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal, por cuanto esta Sala Suprema no está facultada para interpretar el recurso ni para integrar o remediar las carencias del mismo, toda vez que no constituye función de la Sala Casatoria interpretar los fundamentos que sustentan la denuncia ni sustituir la defensa que compete realizar a las partes, así como tampoco analizar las infracciones normativas denunciadas de forma teórica, sin que tengan incidencia directa en la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

1.3. Se entiende por causal de casación al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹, 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

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

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 proceso, 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 (por infracción normativa procesal), o en el fondo (por infracción normativa material); siendo que, en el presente caso, será objeto de análisis la infracción de carácter procesal invocada en el recurso de casación, que en caso declararse infundada se analizará la causal incorporada en sede casatoria de los artículos 923 y 1135 del Código Civil.

SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL PROCESO:

2.1. Las demandantes Micaela Chanta Robledo y Nolberta Chanta Robledo, mediante escrito obrante a fojas cincuenta y cinco, interponen demanda sobre mejor derecho de propiedad y reivindicación del terreno denominado “La Pampada”, contra Edmundo Jiménez Riofrío y Romelia Merino de Jiménez solicitando se le declare su mejor derecho de propiedad, respecto del terreno denominado “La Pampada”, ubicado en el predio privado Pacay, provincia de Ayabaca, departamento de Piura; así como se le reivindique dicho terreno. Señalan, las demandantes lo siguiente: i) el demandado Edmundo Jiménez Riofrío aprovechándose de la ingenuidad y avanzada edad de su anciana madre ya fallecida María Robledo Calle, adujo que ella había suscrito dos contratos de arrendamiento del terreno denominado “La Pampada” ubicado en el Predio Privado Pacay de la provincia de Ayabaca, los mismos que según el demandado fueron suscritos con mi anciana madre el quince de mayo de dos mil tres y el doce de mayo de dos mil seis, y a pesar de ello, el demandado en mención y la demandada Romelia Merino de Jiménez interpusieron demanda de otorgamiento de escritura pública contra su anciana madre María Robledo Calle originándose el Expediente N° 75-2005 tramitado ante el Juzgado Mixto de Ayabaca, en el que se



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

declaró fundada la demanda mediante sentencia signada con la resolución número cinco de fecha treinta de noviembre de dos mil cinco. En virtud a dicha sentencia el Juez Rafael Romero Ramírez dispuso oficiar al señor Notario Víctor F, Lizana Puelles, quien expidió la Escritura Pública N° 1533, Registro N° 78, Tomo VIII, Benio 2005-2006, expedida con fecha veinticinco de febrero de dos mil seis, pero dicha escritura pública nunca fue inscrita en los Registros Públicos, dado que los demandados nunca cumplieron con los requisitos legales que la SUNARP les solicitó; ii) en su condición de hijas de la señora María Robledo Calle al tomar conocimiento que los demandados se habían valido de una serie de estrategias engañosas para quedarse con el terreno sub *litis*, en el año dos mil ocho, interpusieron la demanda de nulidad de acto jurídico de los contratos de arrendamiento que según adujo Edmundo Jiménez Ríofrío lo habían suscrito con su anciana madre el quince de mayo de dos mil tres y doce de mayo de dos mil seis, originándose el proceso seguido en el Expediente N° 86-2006-C sobre nulidad de acto jurídico tramitado en el Juzgado Mixto de Ayabaca, en el que se declaró fundada la demanda mediante sentencia de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil ocho, en consecuencia, se declaró nulos e ineficaces los contratos de arrendamiento suscritos el quince de mayo de dos mil tres y el doce de mayo de dos mil seis; fallo que fue confirmado mediante sentencia de vista signada con el número diecinueve de fecha treinta de junio de dos mil nueve, expedida por la Sala Descentralizada de Sullana en el Expediente N° 72-2009, la cual también ha sido reafirmada ante la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Superior de Justicia de la República mediante la Casación Civil N° 1722-2010, emitida el veinte de setiembre de dos mil diez; iii) resulta extraño y fuera de toda lógica que los demandados hayan suscrito contratos de arrendamiento con su anciana madre María Robledo Calle el quince de mayo de dos mil tres y el doce de mayo de dos mil seis, ya que dichos demandados el doce de mayo de dos mil seis ya eran propietarios de dicho



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

terreno mediante la demanda de otorgamiento de escritura pública incoada contra nuestra anciana madre; iii) el terreno denominado La Pampada ubicado en el Predio Privado Pacay de la Provincia de Ayabaca de diecinueve punto siete mil trescientos noventa y cinco hectáreas (19.7395 ha), inscrito en la Partida Registral N° 11049812 de los Registros Públicos – S UNARP primigeniamente ha pertenecido a su bisabuelo CALIXTO ROBLEDO ABAD, quien le dejó por herencia a su abuelo CESAR ROBLEDO CALLE quien fue el padre de su señora madre María Robledo Calle, hoy ya fallecida. Asimismo, señalan las demandantes que al haber tramitado con su señora madre ante la Notaria Amarilis la Sucesión Intestada de su difunto abuelo Cesar Robledo Calle, su señora madre fue declarada heredera universal del causante Cesar Robledo Calle, luego su señora madre en vida tramitó la transferencia de dominio por herencia del terreno *sub litis*, en la que se les transfieren los derechos inherentes a la propiedad a nuestra señora madre la que les ha otorgado en anticipo de legítima el cual se encuentra inscrito en la Partida N° 11049812, por lo que ahora las demandantes son las propietarias del terreno denominada La Pampada; v) los demandados pretendiendo hacer valer la escritura pública expedida el veinticinco de febrero de dos mil seis hasta la actualidad se mantiene en posesión del inmueble de su propiedad, negándose a retirarse del mismo, por lo que pretenden también la reivindicación del terreno denominado La Pampada, ubicado en el Predio Privado Pacay, provincia de Ayabaca, departamento de Piura, cuya extensión territorial es de diecinueve punto siete mil trescientos noventa y cinco hectáreas (19.7395 ha).

2.2. Los demandados contestan la demanda, mediante escrito obrante a fojas ciento siete, solicitando se declare infundada la demanda, en razón a los siguientes fundamentos que expone: i) las demandantes no son propietarias, los únicos y exclusivos propietarios son los recurrentes, al haber adquirido el inmueble por transferencia de los padres de las demandantes señores LUISA



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA

ROBLEDO CALLE y URSULO CHANTA GRANDA, cuyo documento de transferencia debidamente certificado por demanda de otorgamiento de escritura pública seguida en el Expediente N° 75-20 05, conforme al contrato privado de compraventa desde cuya fecha ostentan la propiedad y la posesión; y, ii) la madre de las demandantes se declaró heredera universal de los bienes de su padre Cesar Robledo Calle, pero ya no es dueña del predio La Pampada porque les vendió en consecuencia, el anticipo de legitima no abarca dicho predio.

2.3. Por sentencia de primera instancia, se declara fundada la demanda. Considera el Juez de la causa que las demandantes son propietarias por anticipo de legítima del bien materia de *litis*, debidamente inscrito en Registros Públicos, por lo que su derecho como propietarias sobre el bien inmueble, es oponible frente a la propiedad que alegan los demandados, en razón a que su derecho se encuentra inscrito en registros y siendo que los demandados, se encuentran en posesión del predio materia de *litis*, resulta amparable la pretensión de las actoras, en consecuencia ordena a la parte demandada hacer entrega del predio sub *litis*.

2.7. Por sentencia de vista, se confirma la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda al considerar que las demandantes ostentan el mejor derecho de propiedad sobre el bien materia de litigio.

En relación a la causal de infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, que regula el derecho al debido proceso

TERCERO: Conforme a lo establecido por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses es irrestricto, debiendo no obstante sujetarse al desarrollo de un debido proceso. Asimismo,



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

esta Sala Suprema en reiteradas ocasiones ha establecido que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, como garantía y derecho de la función jurisdiccional, fija la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, la cual asegura que en los procesos judiciales se respeten los procedimientos y normas de orden público previamente establecidos, por lo que en tal sentido el debido proceso se constituye como un derecho de amplio alcance, el cual comprende a su vez el derecho al Juez natural, el derecho a la defensa, a la pluralidad de instancia, a la actividad probatoria y a la motivación de las resoluciones judiciales, entre otros, permitiéndose no sólo la revisión de la aplicación del derecho objetivo desde una dimensión estrictamente formal, referida al cumplimiento de actos procesales o la afectación de normas del procedimiento, sino también analizarlo desde su dimensión sustancial, lo que se ha identificado como la verificación del debido proceso procesal y material, razón por la cual es posible evaluar en Sede de Casación la motivación adecuada de las resoluciones judiciales, desde que sólo de este modo se previene la ilegalidad o la arbitrariedad de las mismas. Además, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, consagrado como principio en el artículo 139 inciso 5 de la Carta Magna, impone a los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, el deber de expresar el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de impartir justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Estado y a la Ley, por lo que en ese contexto habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales siempre que ellas contengan la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, así como que respondan estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, con existencia adicional de una correspondencia lógica entre lo pedido y lo resuelto, de modo tal que la resolución por sí misma exprese una justificación suficiente de lo que se decide u ordena, comprendiéndose a partir de lo expuesto que si



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

se infringe alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación, se incurrirá en causal de nulidad contemplada en los artículos 122 segundo párrafo y 171 del Código Procesal Civil.

CUARTO: De otro lado, corresponde precisar que el control de la motivación externa implica la verificación de las premisas que sirven como sustento de una decisión, al respecto el Tribunal Constitucional señala lo siguiente: El control de la motivación también puede autorizar la actuación del Juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. La motivación se presenta en este caso como una garantía para validar las premisas de las que parte el Juez o Tribunal en sus decisiones. (Especial últimas reformas constitucionales. Gaceta Constitucional & Procesal Constitucional; Domingo García Belaunde, Víctor García Toma, Samuel B. Abad Yupanqui; marzo dos mil diecinueve; páginas: ciento cincuenta y ocho); el control de la motivación interna permite la falta de corrección lógica en la argumentación del Juez, el control en la justificación de las premisas posibilita identificar las razones que sustentan las premisas en las que ha basado su argumento, resulta fundamental para apreciar la justicia y razonabilidad de la decisión judicial en el Estado democrático, porque obliga al juez a ser exhaustivo en la fundamentación de su decisión y no dejarse persuadir por la simple lógica formal (STC Expediente N° 3943-2006-PA/TC). Roger Zavaleta Rodríguez, en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”², precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas*

² Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pág. 207-208.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA

predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada sí, y solo sí, es racional. A su vez, una decisión es racional sí, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”.

QUINTO: En ese escenario constitucional y doctrinario, este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la discusión con relevancia jurídica, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el Juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Por esta razón, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 50 inciso 6, 121 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, por los que se exige que la decisión del juzgador cuente con una exposición ordenada, precisa y congruente de los hechos, y el derecho que la justifican.

5.1. Ahora bien, respecto del principio de congruencia procesal, cabe precisar que el mismo integra la esfera de la debida motivación, cuya vulneración configura el llamado vicio de incongruencia, que ha sido definido como el



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA

“desajuste” entre el fallo y los términos en que las partes han formulado sus argumentos de defensa o sus pretensiones. Esta anomalía puede clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano jurisdiccional no se pronuncia sobre alegaciones fundamentales formuladas oportunamente y, en incongruencia por exceso, cuando el órgano judicial otorga algo no postulado por las partes o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, la que presenta ambos tipos de incongruencias, esto es, cuando la sentencia recae sobre un aspecto ajeno a lo planteado por las partes, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación.

5.2. Asimismo, enmarcado en el principio de congruencia, se encuentra el aforismo “*tantum devolutum quantum appellatum*”, según el cual la pretensión impugnatoria determinará los poderes del órgano superior de instancia a efectos de resolver en forma congruente lo que es materia del recurso; en ese sentido, el órgano superior deberá resolver en función a los agravios, errores de hecho y derecho que haya alegado la parte recurrente en su recurso, siendo que una actuación contraria a ello generaría vicios de incongruencia que acarrearía la nulidad insubsanable del fallo recurrido, a tenor de lo previsto en el antes mencionado artículo 171 del Código Procesal Civil.

SEXTO: Ingresando al análisis de la **infracción normativa del derecho al debido proceso**, es conveniente recordar los fundamentos que respalda la causal invocada alegando la parte recurrente que la materia de discusión recae en quién es el que ostenta el mejor derecho de propiedad, no quien inscribió en Registros Públicos por cuanto si bien el título de propiedad de la parte demandada es a título oneroso ello no debe ser desmerecido por la omisión de no haberse inscrito en los Registros Públicos, por cuanto es anterior al título de anticipo de herencia que ostentan las demandantes, por lo que reviste la misma



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

validez y legalidad que el título que corre inscrito en favor de las demandantes ante registros.

6.1. En ese propósito se aprecia de la sentencia de vista recurrida, que ha respetado los principios del debido proceso y de motivación, toda vez que, ha delimitado el objeto de pronunciamiento al manifestar ambas partes en conflicto detentar la propiedad de un mismo bien lo que se tiene que contrastar son los dos títulos de propiedad; asimismo, se desprende el desarrollo lógico jurídico que emergen del tercero al quinto considerando, no sin antes haber trazado el marco legal relacionado a lo que es asunto de controversia; además de haber justificado las **premisas fácticas** acorde a la materia controvertida (la parte actora ostenta título de propiedad respecto del bien submateria según la Partida Registral N° 11049812, mientras que la parte demandada no inscribió la venta que realizaron los padres de las demandantes según al Expediente N° 75-2005 sobre otorgamiento de escritura pública); así como las **premisas normativas** donde afirma que no estando en discusión la validez o no de dicho documento sino la prevalencia de uno sobre otro lo que se tiene que contrastar son los dos títulos de propiedad, a efectos de determinar cuál de ellos prevalece, ya que ambas partes en conflicto manifiestan detentar la propiedad de un mismo bien, sosteniendo que en estos casos prevalece el título inscrito justificando externamente esta premisa normativa en el artículo 2014 del Código Civil, y en la Casación N° 3312-2013-Junín. Asimismo, se observa que lo expuesto por el Superior surgió como consecuencia de analizar las fechas de sus respectivas transferencias y la inscripción de una de ellas; además que no debe dejarse de lado que en aplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados en forma conjunta por el Juez, pero el sustento se efectuará respecto de los más esenciales; por tanto, la Sala Superior cumplió con motivar su decisión relacionado a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad del predio objeto de litis, al



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

manifestar las partes en conflicto detentar la propiedad de un mismo bien, por lo cual, la infracción normativa de carácter procesal denunciada deviene en infundada, al no advertirse afectación al debido proceso.

En relación a la infracción normativa de los artículos 923 y 1135 del Código Civil incorporada en esta Sala Suprema

Ahora si bien es cierto, que la parte recurrente pone de manifiesto una posible afectación al principio del derecho al debido proceso, la cual ha sido desestimada; sin embargo, las alegaciones expuestas se encuentran vinculadas con la infracción normativa de carácter material, específicamente cuando la parte recurrente señala que es contradictorio que en el proceso de mejor derecho de propiedad se resuelva por quién tiene inscrito el título de propiedad en Registros Públicos, cuando lo que se debe discutir es quien es el que ostenta el mejor derecho de propiedad, no quien inscribió en Registros Públicos. Por consiguiente, esta Sala Suprema examinará la infracción normativa de los artículos 923 y 1135 del Código Civil, a efecto de verificar si la decisión adoptada por la Sala de mérito termina siendo la correcta o no.

SÉTIMO: *En relación a la infracción normativa de los artículos 923 y 1135 del Código Civil*

7.1. Al respecto, el derecho de propiedad reconocido como derecho fundamental en los artículos 2 numerales 8 y 16, y 70 de la Constitución Política del Estado, debe ser concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; pudiendo el propietario servirse directamente del bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales; siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA

De la misma manera, el Tribunal Constitucional ha- señalado "4. *El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal e incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico social. De allí que el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el 'derecho de propiedad es inviolable' y que el 'Estado lo garantiza'. (...) 7. En este orden de ideas este Tribunal destaca que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política (...). En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones **por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución (Sentencia 5614-2007-PC/TC)**"*

7.2. A su vez, el artículo 923 del Código Civil, define a la propiedad e indica que: "La propiedad es el poder que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". En este punto, cabe señalar que la pretensión de reivindicación de propiedad, es uno de los poderes y/o facultades que confiere el derecho de propiedad, de manera que, y tal como se ha admitido doctrinariamente, es la que hace valer el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Para que la reivindicación sea amparable deben concurrir los siguientes presupuestos: i) que el demandante o pretensor



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA

acredite tener el derecho de propiedad sobre el bien, ii) que se haya identificado e individualizado completamente el bien y iii) que el demandado sea poseedor del bien sin derecho alguno a poseer.

7.3. En dicho contexto, al manifestar ambas partes en conflicto detentar la propiedad de un mismo bien lo que se tiene que contrastar son los dos títulos de propiedad, con el **mejor derecho de propiedad**, sobre ello la Casación N° 4148-2015-APURÍMAC dictada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en su fundamento cuarto indica: *“Con la acción declarativa de dominio (o ‘mejor derecho de propiedad’) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento³. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En esa perspectiva, en el Expediente N° 65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, compulsando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho a la propiedad, ha manifestado: “Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con la reivindicación”, teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria”.*

7.4. En consecuencia, el mejor derecho de propiedad desarrollado por la jurisprudencia nacional está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad, de manera simultánea, dos títulos que se enfrentan entre sí, correspondiendo a los órganos jurisdiccionales dilucidar cuál de ellos debe primar sobre el de los demás.

³ Gonzáles Barrón, Gunter (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Jurista Editores. p. 1412.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

7.5. Cabe mencionar que la regla que establece la norma del artículo 2022 primer párrafo del Código Civil, para la oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, no está destinada a probar el mejor derecho de propiedad sobre un bien, sino a determinar el derecho de preferencia y de exclusión de un derecho real respecto a otros derechos reales que se le opongan. En relación a los efectos jurídicos de la inscripción de documentos existen tres sistemas; el constitutivo, el declarativo y el sustantivo. En el sistema constitutivo se da la constitución de derechos hasta que el documento logra su registración, de tal manera que para que quede constituido el derecho, deberá quedar inscrito el documento. En el sistema declarativo, que es el que sigue nuestro país para los bienes inmuebles y muebles, se llama así, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, el derecho real se crea, se modifica o se extingue fuera del Registro Público (...) ⁴, y para oponer derechos reales es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

7.6. En el caso de autos se ha determinado en las instancias de mérito, que las demandantes Micaela Chanta Robledo y Nolberta Chanta Robledo adjuntan copia legalizada de la inscripción en Registros Públicos del Anticipo de Legítima otorgado a su favor por su madre María Robledo Calle presentado al registro el cuatro de mayo de dos mil doce, mediante el cual han adquirido el dominio del predio Pacay ubic. Rur. Valle de Ayabaca, área diecinueve punto siete mil trescientos noventa y cinco hectáreas (19.7395 ha), Sector La Pampada (folios cuarenta y ocho) y la copia legalizada de la Partida N° 11049812 que corresponde a la inscripción en Registros Públicos del terreno materia de *litis* (folios cuarenta y nueve – cincuenta y uno); y los demandados

⁴ OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES - Idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. Gerbert Augusto Huanca Quispe



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA

adjuntan la Copia legalizada del contrato privado de compraventa del terreno denominado “La Pampada”, ubicado en el predio Pacay (folios noventa y cuatro- noventa y cinco vuelta) y copia legalizada del testimonio de escritura pública sobre transferencia de derechos de propiedad por mandato judicial (folios noventa y siete – ciento cinco). En consecuencia, si bien los demandados acreditan tener propiedad sobre el bien controvertido, también las demandantes acreditan su derecho de propiedad sobre el mismo⁵; razón por la cual el artículo 923 del Código Civil que define a la propiedad, no da respuesta a la controversia submateria, por consiguiente, no se configura la infracción normativa de la precitada norma; apreciándose que el punto de controversia ha sido determinar el derecho de propiedad que se opone al otro sobre el inmueble en litigio.

OCTAVO: En relación a la infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil

8.1. Conforme lo dispone el artículo 1135 del Código Civil: *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”*. Sobre ello, desde una perspectiva exclusivamente obligacional prevista en la Sección Primera del Libro Sexto del Código Civil, que regula las obligaciones en general, la precitada norma regula la hipótesis de que el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo inmueble a diversos acreedores como consecuencia de una obligación, la cual

⁵ Al respecto debe tenerse presente que el área del bien de propiedad de las demandantes es de 19.7395 Hectáreas, mientras que el área aludida como propiedad de los demandados es de 10 hectáreas según la cláusula segunda de la minuta de la Escritura Pública de fecha 25.02.2006. (folios 09 del expediente principal).



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

puede surgir, por ejemplo, mediante un contrato de compraventa, donación, arrendamiento, o en virtud de la ley; por lo tanto la citada norma, solamente ofrece una solución obligacional al caso de concurso de acreedores, es decir la norma en comentario está referida al caso de pluralidad de acreedores, prefiriéndose al acreedor de buena fe que inscribe primero su derecho; sin embargo, conforme a la doctrina desarrollada por Alan Pasco⁶, debe de estimarse que el artículo 1135 del Código Civil, tiene una doble fase: obligacional y real; fase obligacional en tanto resuelve el conflicto entre el acreedor que pretende la entrega y el deudor que debe cumplir con la misma, y fase real en tanto permite solucionar el conflicto de titularidad (quién tiene mejor derecho de propiedad) entre todos los adquirentes luego de que el deudor haya entregado el bien a uno de ellos.

8.2. En dicho contexto, para determinar la preferencia que regula la concurrencia de acreedores, la norma mencionada prevé una serie de reglas en razón de tres supuestos concretos: 1) si hay derecho inscrito sobre el inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; 2) en defecto de inscripción se prefiere al acreedor que tenga documento de fecha cierta más antigua; y, 3) en defecto de inscripción y de documento de fecha cierta, se prefiere a quien tenga el título de fecha más antigua. Por consiguiente, primero no debe preferirse al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, sino que, en principio, ante la existencia de inscripción registral de algún derecho sobre el inmueble, se prefiere a quien de buena fe inscribió primero su derecho; en defecto de inscripción corresponderá preferirse al que ostenta documento de fecha cierta más antigua, y solo en

⁶ Véase PASCO Arauco, Alan. 2016 "¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca". Revista *Advocatus*. Lima, 2016, N°33, p. 115. Allí a propósito del análisis a una sentencia casatoria emitida en el año dos mil catorce (Casación N.º 3312-2013-Junín de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

última instancia corresponderá optarse por el que tenga documento de fecha anterior⁷.

8.3. Al respecto, se ha determinado en cuanto al derecho real de los demandados lo siguiente: i) éstos adquirieron el bien materia de *litis* en el año de mil novecientos noventa y ocho, según el contrato de compraventa, y pese a que se les otorgó la escritura pública mediante proceso judicial en el año dos mil cinco, no ha sido inscrita en Registros Públicos; ii) aunado a ello, los demandados ya siendo propietarios del inmueble “La Pampada” en mayo de dos mil tres y en mayo de dos mil seis, han procedido a suscribir contratos de alquiler con la madre de las demandantes respecto del referido bien; documentos que en junio de dos mil nueve han sido declarados nulos tal como consta del Expediente N° 86-2008 sobre nulidad de acto jurídico; y iii) si bien con ello queda subsistente el contrato de compraventa, dichos actos generan duda respecto al buen actuar de los demandados⁸; mientras las demandantes acreditan su mejor derecho de propiedad con el anticipo de legítima del bien materia de *litis* otorgado por su anterior propietaria doña María Robledo Calle debidamente inscrito en Registros Públicos; y en relación a la buena fe si bien la sentencia de vista no ha fijado el hecho expresamente, debe tenerse presente que conforme al artículo 2014 del Código Civil, la buena fe de las demandantes se presume y que la confirmada sentencia de primera instancia la afirmó en su quinto considerando al señalar que los demandados no han probado la mala fe de la inscripción del anticipo de legítima en Registros Públicos. En dicho contexto fáctico, no se configura la infracción normativa que regula la concurrencia de acreedores.

IV. DECISIÓN:

⁷ Casación N° 1988-2018-San Martín, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

⁸ Véase quinto considerando de la sentencia de primera instancia



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 8786-2019
SULLANA**

Por los fundamentos expuestos y de acuerdo a lo regulado además por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Edmundo Jiménez Riofrío y Romelia Merino de Jiménez**, de fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos diez; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis de fecha quince de junio de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos sesenta y nueve; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, conforme a ley; en los seguidos por Micaela Chanta Robledo y otra contra Edmundo Jiménez Riofrío y otra, sobre Mejor Derecho de Propiedad y otra; y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Quispe Salsavilca.**

S.S.

QUISPE SALSAVILCA

YAYA ZUMAETA

YALÁN LEAL

HUERTA HERRERA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Maz/cda