

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3685-2011
LIMA NORTE**

Lima, cinco de marzo de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número tres mil seiscientos ochenta y cinco - dos mil once; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

1.- MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación de fecha uno de julio de dos mil once, interpuesto por Jorge Vicente Chávez Guillerhua, contra la sentencia de vista de fojas mil setenta y seis, de fecha veintiséis de mayo de dos mil once, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirmando la apelada de fecha trece de setiembre de dos mil diez, declara infundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad, interpuesta por el recurrente contra Lucila Ortenciana Altamirano Dongo y otro.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO

PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha catorce de noviembre de dos mil once, ha declarado procedente excepcionalmente el recurso de casación por a) *infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado*; amparándose en lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, al haber advertido deficiencias en la motivación contenida en la Sentencia de Vista corriente a fojas mil setenta y seis.

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3685-2011
LIMA NORTE**

3.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación, debe anotarse en primer término que en armonía con el párrafo tercero del artículo 396 del Código Procesal Civil, en caso que se declare fundada la casación, se presentan las siguientes opciones: 1) Si la infracción reside en una norma de carácter procesal, afectándose el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o el debido proceso del impugnante, la Corte Suprema casa la resolución impugnada y, además según corresponda: a) Ordena a la Sala Superior que expida una nueva resolución; o, b) Anula lo actuado hasta la foja que contiene la infracción inclusive o hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada y ordena que se reinicie el proceso, c) Anula la resolución apelada y ordena al Juez de primer grado que expida otra; d) Anula la resolución apelada y declara nulo lo actuado e improcedente la demanda. 2) Mientras que si se declara fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, integra o parcialmente, según corresponda, también se revocará la decisión si la infracción es de una norma procesal que, a su vez, es objeto de la decisión impugnada.

SEGUNDO.- Que, es pertinente señalar que el derecho al debido proceso, establecido en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho de los jueces y tribunales y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139 inciso 5 de la Carta magna, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión. En tal sentido, la exigencia de la motivación suficiente

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3685-2011
LIMA NORTE**

O constituye también una garantía para el justiciable, mediante la cual, se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales consagrados en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución.

TERCERO.- Que, el Tribunal Constitucional (Exp. N° 06712-2005-HC/TC-Fundamento Jurídico quince), ha establecido como exigencia que las pruebas actuadas dentro del proceso sean valoradas de manera adecuada y con la motivación debida, se desprenden dos obligaciones para el Juez: "(...) en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables (...)".

R
E
D
CUARTO.- Que, esta Suprema Corte ha manifestado en reiterada jurisprudencia (Casación N° 4872-2006-Lima, Casación N° 1292-2006-Lambayeque, Casación N° 1336-2007-Lima), que la motivación de las resoluciones cumple esencialmente dos funciones: endoprosesal y extraprosesal. La primera, tiene lugar al interior del proceso, respecto de las partes, terceros legitimados y de los propios órganos jurisdiccionales y comprende las siguientes dimensiones: a) tiene por función específica convencer y persuadir a las partes de la razonabilidad de los argumentos y a la justicia de la decisión adoptada, tratando de eliminar la sensación que

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3685-2011
LIMA NORTE**

podrían tener las partes sobre la presunta arbitrariedad o irrazonabilidad de la decisión judicial; b) permite la viabilidad y efectividad de los recursos impugnatorios, haciendo posible su análisis crítico y expresión de errores de hecho y de derecho, así como agravios, vía apelación o casación; y c) permite el control del órgano jurisdiccional superior, quien deberá establecer si se han cumplido con las normas imperativas que garantizan el derecho a un debido proceso y particularmente con el deber constitucional de la motivación adecuada y suficiente, verificando la razonabilidad de los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión. La segunda función –extraprocesal-, tiene lugar en el ámbito externo del proceso y está dirigida al control del comportamiento funcional de los órganos jurisdiccionales y se expresa en las siguientes formas: a) haciendo accesible el control de la opinión pública sobre la función jurisdiccional, a través del principio de publicidad de los procesos, conforme al postulado contenido en el inciso 20 del artículo 139 de la Carta Magna, el cual prescribe que toda persona tiene derecho a formular análisis y críticas a las resoluciones y sentencias judiciales con las limitaciones de ley; y b) expresa la vinculación del Juez independiente a la Constitución y la ley, derivándose responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por el ejercicio irregular o arbitrario de su función.

QUINTO.- Que, por escrito de demanda de fojas cuarenta y uno, subsanada a fojas sesenta y uno de autos, Jorge Vicente Chávez Guillerhua, pretende que se declare el mejor derecho de propiedad respecto del inmueble ubicado en avenida Perú N° mil setecientos cincuenta y ocho, Primer Piso Sección B, independizado como Lote ocho, manzana treinta y dos del Asentamiento Humano Urbanización Perú, Zona una del barrio La

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3685-2011
LIMA NORTE**

Esperanza del Distrito de San Martín de Porres, registrado en la Ficha N° P01283883 del Registro Predial Urbano.

SEXTO.- Que, el proceso de mejor derecho de propiedad, supone la concurrencia opuesta de dos titulares de un derecho real sobre el mismo inmueble, quienes buscarán ser declarados propietarios, para lo cual deberán acreditar preferencia, en un primer caso, respecto del documento privado de fecha cierta más antiguo, y en un segundo caso, respecto de la inscripción registral que prime en el tiempo, supuestos regulados por los artículos 1135 y 2022 Primer Párrafo del Código Civil.

SÉTIMO.- Que, en ese sentido, le es exigible al órgano jurisdiccional que conoce del proceso de mejor derecho de propiedad, analizar los presupuestos para la procedencia y ulterior pronunciamiento sobre el fondo de la materia controvertida, esto es, pronunciarse sobre la titularidad del bien respecto del cual ambas partes alegan ser propietarios, así como también sobre la individualidad del inmueble en litigio.

OCTAVO.- Que, la Sentencia de Vista del veintiséis de mayo de dos mil once, al confirmar la apelada y declarar infundada la pretensión planteada en autos, concluyó en su acápite 4.8 que, *"...para efectos de analizar el mejor derecho de propiedad, la Juez A quo ha tenido en cuenta en primer orden, desde una perspectiva registral, atendiendo a que ambas partes concurrieron independientemente al registro a inscribir sus respectivas minutas, quedando en un segundo plano del análisis los documentos de fecha cierta que dieron origen a las respectivas inscripciones, conforme así lo precisa el artículo 2016 del Código Civil, que dispone que la prioridad en el*

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3685-2011
LIMA NORTE**

tiempo de la inscripción determina la pretensión de los derechos que otorgan el registro; en efecto dicha norma consagra el derecho de prioridad que recoge la regla general por la cual "quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho (...), por tal razón su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible".

NOVENO.- Que, analizadas las consideraciones expuestas en la Sentencia de Vista, se advierte que el Colegiado si bien discierne respecto de los argumentos de hecho debatidos en el proceso, que incluyen el decurso cronológico de las inscripciones registrales efectuadas por las partes sobre el bien inmueble materia de litis; sin embargo, omite de discernir y pronunciarse objetivamente sobre la prioridad y preferencia que cada una de dichas inscripciones registrales efectuadas otorgan a las partes en conflicto, ni especifica en base a que razonamiento factual y legal descarta el derecho de propiedad reclamado por Jorge Vicente Chávez Guillerhua en el escrito de demanda de fojas cincuenta y ocho; ello a efecto de dar cumplimiento cabal a las finalidades del proceso a que hace referencia el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, cuales son resolver un conflicto de intereses y lograr la paz social en justicia.

DECIMO.- Que, consecuentemente, al haberse identificado falta de motivación en la Sentencia de Vista, corresponde a la Corte Suprema declarar su nulidad en atención al carácter insubsanable de este vicio, de conformidad con lo señalado en el artículo 171 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 50 del mismo cuerpo de leyes, que le atribuye al Juez como obligación, motivar adecuadamente sus resoluciones.

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3685-2011
LIMA NORTE**

4.- DECISION:

Por los fundamentos precedentes y en aplicación de lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil: declararon

a) **FUNDADO** el recurso de casación de fojas mil ochenta y nueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista, obrante a fojas mil setenta y seis, de fecha veintiséis de mayo de dos mil once.

b) **ORDENARON** que el Colegiado de la Primera Sala Civil de la corte Superior de Justicia de Lima - Norte expida nueva resolución con arreglo a los lineamientos expuestos de manera precedente.

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Jorge Vicente Chávez Guillerhua con Lucila Ortenciana Altamirano Dongo y otra, sobre mejor derecho de propiedad; intervino como ponente, el Juez Supremo señor Calderón Castillo.-

SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN CASTILLO

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MOBALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

mvc/igp

12 5 OCT 2011