

obligación. La falta de objeto puede derivar en su indeterminación, en su imposibilidad y en su carencia de significación pecuniaria". En cuanto a que las prestaciones deben ser exigibles, señala dicha doctrina que, "por exigibilidad se entiende aquella cualidad que permite que la obligación sea reclamada. **La exigibilidad supone la llegada del vencimiento, si se trata de una obligación al término y la aparición de la condición, si se trata de una obligación condicional**". **OCTAVO.**- En el presente caso, básicamente lo que los casantes discuten consiste en que la escritura pública de constitución de hipoteca de fecha doce de junio de dos mil quince -materia de ejecución-, tiene errores, vicios y defectos que impiden su ejecución, destacándose, entre otras alegaciones: i) la falta de inscripción de la hipoteca contenida en dicha instrumental, ii) la sociedad conyugal recurrente no se constituyó como aval y/o fiador, debido a la falta de inscripción, iii) la deuda que se reclama está a cargo de la empresa codemandada Grupo Medical & Consultoría Sociedad Anónima Cerrada y no de la sociedad conyugal y iv) el análisis (del proceso) debió partir si la deuda es cierta expresa y exigible y si corresponde al Grupo Medical & Consultoría SAC o a la sociedad conyugal. Para dilucidar la controversia, es menester analizar el título de ejecución que ha presentado la parte demandante, bajo la premisa que no se pretende ejecutar la hipoteca sino la obligación dineraria contenida en ella y que, según la accionante, ha sido asumida por la mencionada codemandada Grupo Medical & Consultoría Sociedad Anónima Cerrada y asimismo por la sociedad conyugal recurrente, conformada por Teófilo Quiñones Flores y Cirila Flores Suca. En efecto, se aprecia la escritura número 1555, kardex 27563, celebrada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fortaleza de Ayacucho, la sociedad conyugal conformada por Teófilo Quiñones Flores y Cirila Flores Suca (los otorgantes) y la empresa Grupo Medical & Consultoría Sociedad Anónima Cerrada (el deudor) ante el notario de Lima, Fausto Montoya Romero. En la cláusula primera de dicha instrumental se indica que los otorgantes constituyen hipoteca a favor de la referida empresa Grupo Medical & Consultoría Sociedad Anónima Cerrada, sobre el inmueble de su propiedad ubicado en el Plan Integral Pampas de San Juan, manzana G, lote 01, Pueblo Joven Manuel Scorza, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima. Luego en la cláusula segunda de la misma instrumental, se indica que dicha hipoteca garantiza el crédito concedido a la mencionada empresa, que se le haya otorgado o se le otorgue en el futuro a dicha empresa y todos los créditos directos o indirectos en moneda nacional y/o extranjera. En la cláusula tercera de dicha escritura pública, se indica que se otorga un mutuo a la citada empresa Grupo Medical & Consultoría Sociedad Anónima Cerrada por la suma de S/ 178,026.45 (ciento setenta y ocho mil veintiséis y 45/100 soles). Se aprecia en la cláusula cuarta de la referida instrumental, que con el objeto de garantizar el pago de la deuda antes descrita, así como intereses pactados, gastos y cualquier otra deuda presente o futura, los otorgantes (sociedad conyugal conformada por Teófilo Quiñones Flores y Cirila Flores Suca) constituyen primera hipoteca a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fortaleza de Ayacucho hasta por la suma de S/ 194,178.40 (ciento noventa y cuatro mil ciento setenta y ocho y 40/100 soles) sobre el inmueble antes mencionado. Asimismo, en la cláusula décimo segunda se señala "todas las obligaciones asumidas por los otorgantes surtirán efecto desde el momento de inscripción en el registro de la propiedad inmueble de la zona registral N° IX, sede Lima - Oficina Registral Lima". **NOVENO.**- En ese sentido, resulta menester traer a colación lo expresado por la Corte Suprema en la Casación N° 4748-2016-Lima "...en mérito a lo regulado por el artículo 1361 del Código Civil, que recoge el principio del pacta sunt servanda, se tiene que la fuerza vinculante de los contratos, que se celebran para ser cumplidos y que están sujetos al deber de observación en cuanto al carácter obligatorio del contenido de la declaración contractual y la presunción de coincidencia entre esta declaración y la voluntad común; existiendo un interés fundamental para que se cumpla con la palabra comprometida, contiene seguridad a mérito del comportamiento leal y honesto de las partes". En consecuencia, en virtud del enunciado principio pacta sunt servanda, que en síntesis significa "lo pactado obliga", quienes hayan asumido obligaciones en un contrato se encuentran vinculados a su cumplimiento, ya sea por haber ocurrido el vencimiento de la obligación, si es que se pactó el término o porque se haya cumplido la condición pactada, si es que las partes acordaron una obligación condicional. **DÉCIMO.**- Consecuentemente, teniéndose en cuenta las cláusulas descritas en el contrato a que se refiere la citada escritura pública de fecha doce de junio de dos mil quince, número 1555, kardex 27563, el órgano jurisdiccional debe

determinar a cabalidad si las obligaciones contenidas en dicha instrumental resultan exigibles a la sociedad conyugal conformada por Teófilo Quiñones Flores y Cirila Flores Suca (a quienes en el mencionado contrato se les denomina "los otorgantes"); si se tiene en cuenta que en la cláusula décimo segunda de la misma escritura se afirma que "todas las obligaciones asumidas por los otorgantes surtirán efecto desde el momento de inscripción en el registro de la propiedad inmueble de la zona registral N° IX, sede Lima - Oficina Registral Lima"; por lo tanto, es necesario que en sede de instancia se verifique previamente el cumplimiento de dicha condición expresamente pactada por las partes celebrantes, con lo cual se cumpliría el presupuesto relativo a la exigibilidad de la obligación. **DÉCIMO PRIMERO.**- Adicionalmente a lo expuesto, se corrobora que al dictarse el mandato de ejecución a folios treinta y seis, de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, se ordenó asimismo a Nazario Luis Villcas Gamboa -quien según el testimonio de escritura pública sub materia, interviene en calidad de testigo a ruego de doña Cirila Flores Suca, por ser iletrada- a que pague la suma demandada. Además, los órganos de instancia al resolver la controversia, han dispuesto dar inicio a la ejecución forzada hasta que el mencionado Nazario Luis Villcas Gamboa y los demás demandados paguen la suma puesta a cobro. Consecuentemente, es labor del órgano jurisdiccional correspondiente, determinar cabalmente si la obligación que se demanda reúne el requisito de certeza respecto del mencionado codemandado Villcas Gamboa, y los demás ejecutados, lo que no ha sido debidamente evaluado por los órganos inferiores. **DÉCIMO SEGUNDO.**- Consecuentemente, se verifica que al emitirse la recurrida se ha infringido los principios relativos al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que, la impugnada contiene una motivación deficiente, que no se condice con el desarrollo del proceso. Asimismo, se constata que en el curso del proceso no se ha efectuado un adecuado análisis del título ejecutivo materia de autos; por lo tanto, el recurso de casación por las causales procesales antes mencionadas deviene en fundado, careciendo de objeto emitir pronunciamiento en relación a la causal de infracción de derecho material a que se refiere el punto 2.2. del sub título II, de la presente resolución. **IV. DECISIÓN.** Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 inciso 2, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364; resolvieron: **4.1. Declarar FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Teófilo Quiñones Flores y Cirila Flores Suca** a folios doscientos noventa y seis; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista contenida en la resolución número 19, de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, a folios doscientos setenta y uno, **INSUBSISTENTE** el auto apelado del doce de marzo de dos mil veinte, a folios doscientos quince, que declaró infundada la contradicción y **Nulo todo lo actuado** hasta la resolución de folios treinta y seis inclusive, a cuyo estado se repone el proceso. **4.2. ORDENARON** que el juez del Juzgado Civil de origen emita nueva resolución, conforme a los considerandos precedentes. **4.3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Fortaleza de Ayacucho, contra Grupo Medical & Consultoría Sociedad Anónima Cerrada, Cirila Flores Suca (debiendo ser: Cirila Flores Suca, conforme a su ficha RENIEC) y otros, sobre obligación de dar suma de dinero; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez. SS. ARANDA RODRÍGUEZ, HURTADO REYES, UBILLUS FORTINI, VALENCIA DONGO CÁRDENAS, FLORIÁN VIGO.**

¹ Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

³ LEDESMA NARVAEZ, Marianella. "Comentarios al Código Procesal Civil". Tomo III. Edit. Gaceta Jurídica. 1ª Edic. Julio 2008. pp.373-374.

C-2551364-114

CASACIÓN N° 2030 - 2022 AREQUIPA

Materia: MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SUMILLA: Existe motivación insuficiente cuando las premisas fácticas que sustentan la decisión, no han sido confrontadas con el causal probatorio y cuando esto se produce, se incurre en infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución.

Lima, ocho de abril de dos mil veintiséis. -

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

Vista la causa número dos mil treinta - dos mil veintidós, con el expediente principal con su acompañado y el cuaderno de casación, en audiencia pública virtual de la fecha y efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia. I. **MATERIA DEL RECURSO** Es de conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Rosario Julia del Carpio de Rivera** de fecha veintinueve de diciembre de dos mil veintiuno¹, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y dos de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que **confirmó** la sentencia apelada de fecha once de junio de dos mil veinte, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por la Municipalidad Distrital de Socabaya representada por su Procurador Público, en contra de Rosario Julia del Carpio Chacón, declara que el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya de uso parque N°4, inscrita en la ficha registral N° 125089, contenida en la Partida Electrónica N° 01173869 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – sede Arequipa, le corresponde a la Municipalidad Distrital de Socabaya y dispone la **restitución** a la demandante de la porción de terreno que la demandada viene poseyendo, esto es, de un área de 317.7 m2, ubicado en el inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11140207. II. **ANTECEDENTES** Para analizar este proceso civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas denunciadas y por las cuales se ha declarado procedente el recurso de casación, es necesario describir de manera sucinta los principales actos procesales desarrollados en el proceso. **2.1 Demanda:** Mediante escrito de fecha trece de mayo de dos mil catorce de folios nueve, subsanado a folios diecinueve, el procurador público de la Municipalidad Distrital de Socabaya, solicita se declare su **mejor derecho de propiedad**, sobre el bien inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya, de uso parque N°4, inscrita en la ficha registral N° 125089, contenida en la Partida Electrónica N° 01173869 del Registro de Predios de SUNARP, con asiento registral B 00001, área de 1427.00 m2 y se ordene a la demandada cumpla con restituir el bien inmueble antes descrito. Alega como fundamentos de hecho, que la Municipalidad Distrital de Socabaya es propietaria del terreno urbano materia de litis, inscrito en el Registro de Predios de SUNARP - Sede Arequipa, que sobre dicho bien se estableció traslado de dominio e independización a su nombre, título que consta en la partida Registral N° 11140207, en mérito al Acuerdo Municipal N° 117-2008- MDS de fecha 01 de diciembre de 2008. Dado que la recurrente tiene condición de propietaria del bien inmueble inscrito en registros públicos, cuenta con la publicidad del derecho de propiedad frente a terceros, pero se ha visto impedida de ejercer posesión por que la demandada está en posesión del bien materia de litis, exhibiendo un testimonio notarial de permuta, división, partición y adjudicación de bienes de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete, en el que adquiere la propiedad por declaratoria de herederos de su causante Sabina Julia Chacón Calle, configurándose como poseedora ilegítima, toda vez que la municipalidad es la que ejerce la propiedad del bien, con justo título de propiedad y que por principio de publicidad registral, la demandada no podría acusar al desconocimiento de esta. **2.2 Contestación de la demandada:** Por escrito de fecha diez de julio de dos mil catorce, de folios ciento sesenta y ocho, la parte demandada Rosario Julia del Carpio Chacón contesta la demanda; negándola en todos sus extremos, bajo los siguientes fundamentos: Alega que desde muchas décadas atrás la demandada es propietaria del inmueble, ya que tal derecho fue ejercido primero por su familia y luego por esta misma a título de heredera, toda vez que su padre Daniel Del Carpio Rodríguez y su madre Sabina Julia Chacón Calle adquirieron el bien inmueble de los señores Alberto Tejada Paredes y Manuela Tejada de Tejada, mediante escritura pública de fecha 14 de agosto de 1939, ante el Juez de Paz de Socabaya, ejerciendo incluso la posesión desde antes de la compraventa del bien. Señala que debe tomarse en cuenta lo previsto en los artículos 1361 y 1362 del Código Civil, ya que la propiedad de dicho terreno, pasó a ser parte de los bienes de sus padres y al fallecimiento de su señora madre Sabina Julia Chacón Calle en fecha 12 de setiembre de 1974, inscrita en la Ficha N° 13157 de los Registros públicos de Arequipa, XII Zona Registral SUNARP, se transfirieron los derechos de propiedad al padre, a la demandada y a sus hermanos. Con fecha 04 de julio de 1997, los coherederos decidieron realizar la partición y división adjudicación de bienes ante el Notario Público Francisco Banda Chávez, mediante escritura pública N° 0698,

realizándose la división en siete lotes, adjudicándose el lote 1 a la demandada, respecto del cual ha venido realizando pagos a la Municipalidad por concepto de impuestos. Que la municipalidad en forma subrepticia habría gestado documentación intentando apoderarse de la propiedad de la demandada, sin comunicación alguna a la demandada y señala que las construcciones y trabajos realizados por su parte, en el bien están valorizados en cien mil 00/100 soles. **2.3** Mediante acta de inspección judicial de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete llevada a cabo en audiencia de pruebas que obra en video², el bien objeto de proceso ha sido debidamente identificado como el "sub-lote 1" (minuto 0.31 de la primera grabación) respecto del cual, según las declaraciones testimoniales de Francisco Cari Juli y Francisco Andrés Tejada Wong, brindadas en tal acto y fue objeto de aceptación por parte de su Procurador Público en su declaración, la **posesión es ejercida por la demandada**; todo lo cual permite concluir que el terreno rústico de propiedad de la demandada se encuentra superpuesto al terreno rústico de la demandante, constituyendo el terreno de la demandada una porción menor enclavada dentro de la porción mayor de terreno de la demandante. Por tanto, se concluye que tanto demandante y demandada poseen títulos que acreditan derechos de propiedad que se contraponen respecto del bien inmueble materia de litis. **2.4** Sentencia de primera instancia: Tramitado el proceso con las garantías procesales, luego de una primera sentencia que declaró infundada la demanda, anulada por el superior en grado, el juez del Segundo Juzgado Civil de Paucarpata, de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, expide sentencia contenida en la resolución número veinticinco de fecha once de junio de dos mil veinte, de folios trescientos veintiséis, declarando **fundada** la demanda interpuesta por la Municipalidad Distrital de Socabaya representada por su Procurador Público, en contra de Rosario Julia del Carpio Chacón, declara que el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya, de uso parque N°4, inscrita en la ficha registral N° 125089, contenida en la Partida Electrónica N° 01173869 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – sede Arequipa, le corresponde a la Municipalidad Distrital de Socabaya y dispone la **restitución** a la demandante de la porción de terreno que la demandada viene poseyendo, esto es, de un área de 317.7 m2, ubicado en el inmueble inscrito en la Partida Registral N°11140207. Fundamenta su decisión en lo siguiente: Con respecto a la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda; la demandante pretende la declaración de mejor derecho de propiedad y accesorariamente la restitución del bien, advirtiéndose que lo plasmado en el acta de conciliación y la solicitud para conciliar, difiere de las pretensiones de la demanda; sin embargo, la demanda no puede declararse improcedente puesto que la pretensión de mejor derecho de propiedad versa sobre un bien no disponible, público, signado como Parque N° 4. Que tal pretensión no está incluida dentro de aquellas que la ley le faculta para conciliar a los procuradores públicos, conforme a los supuestos del artículo 38 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1068 del Sistema de Defensa Jurídica del Estado. Con respecto a lo pretendido en la demanda, la juzgadora manifiesta que con la copia literal de la Partida Registral N° 111402073 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – sede Arequipa, se acredita que la demandante es propietaria del bien ubicado en Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya, Parque N° 4, distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, de un área de 1,427.00 m2. **2.5 Sentencia de vista:** Apelada la sentencia por la parte demandante Rosario Julia del Carpio Chacón, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y dos, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno de folios trescientos setenta y tres, **confirmó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, **bajo los siguientes fundamentos:** Respecto al requisito de procedibilidad de conciliación extrajudicial previa al inicio del proceso, respecto al cual el Juzgado señaló que no era necesaria por versar sobre un bien no disponible. La jueza de la causa ha sostenido en la apelada que la indisponibilidad del bien materia de litis encuentra fundamento en el artículo 7 de la Ley de Conciliación y en ese mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia de la República en la Resolución Administrativa N° 410-2014-P-PJ, exhorta a los magistrados del Poder Judicial, a que en los procesos de esta índole, no se exija la presentación de actas de conciliación extrajudiciales, dado que en ellos se discuten derechos indisponibles. Precisa además que entre estos bienes pueden ubicarse las calles, fuentes y plazas públicas; es decir, todos aquellos que se encuentren destinados al uso general o al servicio público. Estando a la Partida Registral N°

11140207, a la cual pertenece el bien materia de proceso, en la que se define a éste como terreno urbano, ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya, signado como Parque N° 4; de lo que se deduce que el área en litigio, además de encontrarse inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya, tiene como destino el convertirse en un área natural de esparcimiento y recreo para los habitantes de la zona, lo que lo convierte en inalienable y por consiguiente, en indisponible. En relación a que el Juzgado se equivocó al consignar la buena fe como supuesto para resolver el conflicto de derechos reales materia del presente proceso, al alegar que estando inscrito el derecho del demandante, se vislumbraba la buena fe o al menos no resultaba evidente la mala fe, se tiene que la buena fe registral está íntimamente ligada con los Registros Públicos por cuanto otorga seguridad jurídica a quienes realizan negocios jurídicos en general y en tal caso, de alegarse su no existencia, ello debe ser debidamente acreditado, lo que no ha ocurrido en autos. Siendo así, puede concluirse que lo argumentado por la juzgadora en cuanto a la presunción de buena fe respecto a la parte demandante, se encuentra arreglado a derecho. Si bien la demandada ha sustentado su derecho de propiedad en la copia de documento público de agosto 1937 y luego en la escritura pública del 04 de julio de 1997, así como en las declaraciones juradas de impuesto predial, no puede pasarse por alto que el bien materia de litis, el cual forma parte del consignado en la partida registral de folios cuatro, desde el 25 de marzo de 2009, aparece independizado a nombre de la Municipalidad Distrital de Socabaya. Siendo ello así, resulta relevante para el caso citar el principio de prioridad registral, que el Tribunal Registral en la Resolución N° 1923-2013-SUNARP-TR-L, define como la prioridad en el tiempo de la inscripción que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Así, bajo la luz de este principio registral, resulta indudable que el título que posee la demandada, no vence sin duda, al título que ostenta la demandante, debiendo declararse el mejor derecho a favor de la parte demandante y este postulado se ve aún más reforzado, desde que el bien en cuestión es público y destinado a área verde y de recreación para toda la zona; es decir, de uso general. III. **AUTO DE PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACIÓN** Esta Sala Suprema, mediante auto calificadorio del recurso de fecha once de septiembre de dos mil veinticuatro (folio cuarenta y nueve del cuadernillo de casación), **declaró procedente** el recurso de casación interpuesto por la recurrente, por las siguientes causales: i. **Infracción de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** El colegiado presume la existencia de la buena fe, en el hecho que el inmueble sub litis se encuentra inscrito en los Registros Públicos a favor de la demandante, argumento al que agrega que la demandada no ha acreditado su no existencia; sin embargo, en el expediente existen medios probatorios (escritura pública de partición y adjudicación del 04 de julio de 1997, declaraciones juradas y pagos del impuesto predial) documentos que no fueron cuestionados por la demandante y que acreditan que la demandada, viene ejerciendo la propiedad y posesión del inmueble sub litis, desde mucho antes que la Municipalidad registrara el predio a su favor, medios probatorios que desvirtúan la existencia de buena fe por parte de la demandante. Asimismo, el A Quo ni el Colegiado hacen análisis alguno, sobre las circunstancias y forma en que se dio el Acuerdo de Concejo Municipal 117-2008-MDS del 1 de diciembre de 2008-MDS, en mérito al cual la demandante inscribió el predio a su favor; así como tampoco analizan el hecho que la demandante, tenía y tiene registrada a la demandada, como contribuyente del impuesto predial y otros tributos municipales del predio sub litis, desde años anteriores al referido acuerdo municipal. ii. **Infracción del artículo 196 y 197 del Código Procesal Civil e interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil.** Como es de verse, para determinar la existencia de la buena fe y el mejor derecho de propiedad a favor de la demandante, el A Quo y el Colegiado no hacen una valoración conjunta de los medios probatorios, sino que únicamente se sustentan en la inscripción registral del predio sub litis a favor de la demandante, lo que contraviene los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, porque el colegiado solo hace referencia a la inscripción registral, omitiendo pronunciarse sobre las pruebas de la demandada, sin expresar porque no las valora. El colegiado solo hace mención al principio de prioridad registral, artículo 1135 del Código Civil, sin embargo, se debe tener presente que la acotada norma, si bien está orientada a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar, cuando se da el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles; pero su aplicación no es automática, ni significa desestimar de plano las pruebas de quien no tiene inscrito su derecho. En

ese sentido, el A Quo, ni el colegiado han compulsado el título del demandado con el del demandante; esto es, de donde proviene el título del demandante, la forma y circunstancias que adquirió el derecho; máxime que la demandante no reclama todo el inmueble sino parte del predio en posesión de la demandada; asimismo no se ha dado la valoración conjunta de los medios probatorios, sino que les ha resultado suficiente aplicar el artículo 1135 del Código Civil. Asimismo, se entiende que la pretensión de mejor derecho de propiedad, procede cuando se discute la titularidad de todo el inmueble; que no es el caso de autos, porque la municipalidad demandante reclama solo parte del inmueble (317.7m²), conflicto para cuya solución existen otros mecanismos procesales (delimitación áreas, reivindicación, etc.), en los que previamente se debe hacer una pericia, a efectos de determinar el área a restituir. IV. **MATERIA JURÍDICA EN DEBATE** La materia jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar, si la decisión contenida en la sentencia de vista incurre en las infracciones normativas denunciadas. V. **FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA PRIMERO.-** El recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, propio, formal, que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan. **SEGUNDO.-** El recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal; siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar las infracciones procesales denunciadas, esto es, si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales, en tanto que, de ampararse cualquiera de éstas, se dispondrá el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente. VI. **ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO: TERCERO.-** Estando a la argumentación que sustentan las denuncias in procedendo, corresponde indicar que uno de los derechos fundamentales previstos en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, es el debido proceso, que constituye también una garantía de la administración de justicia e implica que el proceso debe seguirse conforme a una serie de derechos procesales y principios como garantía de su consecución lógica, jurídica y transparente. El derecho al debido proceso, en su dimensión procesal, comprende una serie de derechos procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural, a la defensa, a la prueba, a la motivación de resolución, entre otros. **CUARTO.-** El debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional en la sentencia expedida en el Exp. N° 2940-2002-HC/TC: Es una garantía procesal compuesta de un conjunto de principios y presupuestos procesales mínimos que debe reunir todo proceso para asegurar al justiciable la certeza, justicia y legitimidad de su resultado. El derecho al debido proceso dota, a quien es parte del mismo, de una serie de garantías esenciales durante su inicio, tramitación y conclusión. Estos derechos esenciales, sin ser taxativos, son los siguientes: de defensa, publicidad del proceso, a ser asistido y defendido por abogado, derecho a impugnar, **derecho a la prueba**, derecho a una justicia sin dilaciones indebidas y derecho a un juez imparcial. **QUINTO.-** Otro principio de la función jurisdiccional y derecho fundamental, es la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que, además, se encuentra contenido en el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido, según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto a todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador, fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el Artículo VII del Título Preliminar del Código acotado. Debe precisarse, que la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en los términos del artículo 139 inciso 5 de la Constitución, garantiza que los jueces cualquiera sea la instancia en la que se encuentren, deban expresar claramente los argumentos que los han llevado a la solución de la controversia o incertidumbre jurídica, asegurando que el ejercicio de la función jurisdiccional se realice con sujeción a la Constitución y a la ley expedida conforme a esta. En

reiterada jurisprudencia el Tribunal Constitucional ha precisado que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta la prima facie siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes y c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve, concisa o se presenta el supuesto de motivación por remisión³. **SEXTO.**- Asimismo, el derecho subjetivo a la prueba está estrechamente asociado al proceso y tiene la misma jerarquía y naturaleza que el derecho de acción, el derecho de contradicción, el derecho a un debido proceso y el derecho de impugnación. Es decir, que se trata de un derecho fundamental, de un derecho humano y que corresponde a todo sujeto de derecho que interviene en un proceso judicial o en cualquier otro procedimiento, sea como demandante, demandado o tercero legitimado. Por ello, el maestro Couture, citado por Hurtado Reyes⁴, ha sostenido brevemente que, la ley que haga imposible la prueba es tan inconstitucional como la ley que haga imposible la defensa. Diversas ejecutorias supremas, han resaltado el derecho a probar, así podemos citar la Casación N° 2284-03-Lima, que establece: "El derecho de prueba es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: a) el derecho de ofrecer las pruebas en la etapa correspondiente, salvo las excepciones legales; b) el derecho a que se admitan las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) **el derecho a que se actúen los medios probatorios admitidos por las partes**; d) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y controlar la actuación de éstas; e) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas. Como se advierte, el derecho de prueba no sólo comprende derecho sobre la propia prueba, sino también el derecho de tener la oportunidad de impugnar y controlar los medios probatorios de la parte contraria (...)". **SÉPTIMO.**- La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas y para la presentación de tales consideraciones se debe, atender a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba⁵. **OCTAVO.**- Que el presente caso, se trata de un proceso de mejor derecho de propiedad, en el que se solicita se declare a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya el **mejor derecho de propiedad**, sobre el bien inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya de uso parque N°4, inscrita en la ficha registral N° 125089 y se ordene la **restitución** del bien inmueble antes descrito, de un área de 1,427.00 metros cuadrados. **NOVENO.**- En principio, debemos señalar que el derecho de propiedad, se encuentra reconocido y protegido a nivel constitucional y legal. El artículo 70 de la Constitución Política, establece: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley (...)". De otro lado, el artículo 923 del Código Civil, dispone: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social dentro de los límites de la ley." **DÉCIMO.**- Sobre la acción de mejor derecho de propiedad, Gonzáles Barrón sostiene que es una acción real plenaria donde se discute quién tiene el título con mayor fuerza jurídica. Lo que está en discusión es el mejor derecho de propiedad que, en doctrina especializada, ha referido que con mayor precisión conceptual debe denominarse "acción declarativa de dominio". El mismo autor expresa que ella constituye "un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia

de mero reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor y con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica". **DÉCIMO PRIMERO.**- De la revisión de la recurrida, se aprecia que el ad quem declara la fundabilidad de la demanda, al considerar que el predio matriz se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Socabaya desde el 25 de marzo de 2009 (conforme a la Partida Registral N° 11140207; el área en litigio tiene como destino ser área natural de esparcimiento y recreo, que lo convierte en inalienable y por consiguiente es indisponible; sin embargo este Supremo Tribunal advierte que el ad quem omitió pronunciarse de manera razonada sobre los títulos de posesión y propiedad de fecha anterior invocados por la emplazada, de la contestación de la demanda la recurrente alegó un tracto posesorio familiar que se remonta a décadas previas, respaldado por un instrumento público de 1997 y por el propio reconocimiento del municipio en su calidad de contribuyente tributaria, la Sala de mérito estaba obligada a confrontar dichos elementos para determinar si, al momento en que se emitió el Acuerdo de Concejo Municipal N° 117-2008-MDS y su posterior inscripción, la entidad demandante tenía o debía tener conocimiento de la situación jurídica de la poseedora; elemento indispensable para ratificar o destruir la presunción de buena fe que exige el sistema registral y el derecho común; al no haber procedido de esta forma, limitándose a aplicar automáticamente la regla del registro, la Sala Superior infringió el derecho al debido proceso en su vertiente de derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. **DÉCIMO SEGUNDO.**- Con relación a la pertinencia de incorporar prueba de oficio, el **X Pleno Casatorio Civil**⁷ ha emitido pronunciamiento sobre la prueba de oficio y prevé las reglas aplicables que constituyen **precedente vinculante**, siendo las siguientes: **Primera Regla:** "El artículo 194 del Código Procesal Civil contiene un enunciado legal que confiere al juez un poder probatorio con carácter de facultad excepcional y no una obligación; esta disposición legal habilita al juez a **realizar prueba de oficio, cuando el caso así lo amerite**, respetando los límites impuestos por el legislador". **Tercera regla:** "El juez de primera o segunda instancia, en el ejercicio y trámite de la prueba de oficio deberá cumplir de manera obligatoria con los siguientes límites: **a) excepcionalidad; b) pertinencia; c) fuentes de pruebas; d) motivación; e) contradictorio; f) no suplir a las partes; y, g) en una sola oportunidad**". **Cuarta regla:** "El contradictorio en la prueba de oficio, puede ser previo o diferido y se ejerce por las partes de forma oral o escrita, dependiendo de la naturaleza del proceso(...)". **DÉCIMO TERCERO.**- De lo antes expuesto, conforme a lo citado en el X Pleno Casatorio Civil y a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, las instancias de mérito al expedir sus decisiones judiciales, deben realizar una valoración conjunta y razonada de todos los medios probatorios necesarios admitidos o **en todo caso aplicando la actividad oficiosa están facultados para admitir pruebas de oficio** a efectos de esclarecer todos los cuestionamientos que resulten relevantes para el caso y con incidencia directa en el resultado del proceso, toda vez que el Juez no es un mero espectador pasivo del proceso, sino el director del mismo, encontrándose facultado para ordenar la actuación de pruebas de oficio cuando los medios aportados por las partes resulten insuficientes para formarle convicción, siempre que se respete el principio de contradicción, de manera específica, el referido Pleno Casatorio establece que la prueba de oficio es una herramienta excepcional pero necesaria cuando existan "vacíos cognitivos" sobre hechos determinantes de la controversia, supuesto que se patentiza con mayor rigor en los procesos donde se discuten derechos reales y se requiere la identificación inequívoca del objeto litigioso a fin de evitar sentencias de imposible ejecución o que conculquen derechos de terceros de forma arbitraria, en ese sentido debe ordenarse como medio probatorio de oficio: i) se solicite la ficha matriz N°125089 completa que dio origen a la partida registral N°01173869; ii) a mérito de que se da el Acuerdo de Concejo Municipal N°117-2008-MDS de fecha 01 de diciembre de 2008 y iii) de considerarlo necesario se actúe una pericia técnica de campo para determinar si lo poseído por la demandada se encuentra dentro de la propiedad de la municipalidad demandante, identidad del predio, ubicación exacta, linderos y medidas colindantes del área de 317.7 m2, que servirá para evaluar la preexistencia o no de la posesión frente a la inmatriculación municipal. **DÉCIMO CUARTO.**- Es de señalar que si bien no está dentro de la esfera de facultades de la Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han dado base a las sentencias expedidas por las respectivas instancias de mérito, no es menos cierto que en algunos casos, la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina una

decisión con una motivación aparente que afecta la selección del material fáctico y la apreciación lógica y razonada de la prueba, lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba; pues, se debe además considerar que no sólo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye uno de los elementos que integran el derecho fundamental a probar, sino además que los medios de pruebas pertinentes puedan ser incorporados al proceso por el juzgador de oficio, por los principios que rigen el derecho probatorio, como: pertinencia, idoneidad, utilidad, licitud y sean valorados debidamente y en forma conjunta con todos los medios de pruebas ya admitidos y se promueva el contradictorio en aplicación al X Pleno Casatorio antes señalado. **DÉCIMO QUINTO.** - En tal contexto, la sentencia de mérito vulnera el contenido esencial de la garantía constitucional de la debida motivación (motivación insuficiente), contemplada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; pues, dichas sentencias no han expresado una motivación suficiente sobre la controversia planteada, ya que las premisas fácticas que sustentan las decisiones adoptadas no han sido debidamente verificadas con el material probatorio aportado al proceso; por lo tanto, se debe declarar la nulidad de la sentencia de vista, de conformidad con lo establecido por el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, debiendo renovarse los actos procesales viciados; es decir, el ad quem debe emitir nueva sentencia de conformidad con las consideraciones previamente vertidas. VII. **DECISIÓN:** Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada **Rosario Julia del Carpio de Rivera**, por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; en consecuencia **DECLARARON NULA** la misma; **ORDENARON** que se emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los **DEVOLVIERON**, en los seguidos por la Municipalidad distrital de Socabaya, en contra de la recurrente, sobre mejor derecho de propiedad. Interviniendo como ponente la señora Juez Supremo **Valencia Dongo Cárdenas**. SS. ARANDA RODRÍGUEZ, HURTADO REYES, UBILLUS FORTINI, VALENCIA DONGO CÁRDENAS, FLORIÁN VIGO.

¹ Folios 384

² Folios 206

³ Fundamento 2; Exp. N° 4348-2005-PA/TC Lima (caso Gómez Macahuachi); 21 de julio de 2005

⁴ HURTADO REYES M.; "Fundamentos de Derecho Procesal Civil"; Primera Edición; Lima; 2009; IDEMSA; pág. 528.

⁵ Casación N° 2408-2010 LIMA

⁶ Gonzales Barrón, Gunther; Tratado de los Derechos Reales; Jurista Editores; Lima; 2013; pág 1412

⁷ Casación N° 1242- 2017 LIMA Este; Sentencia del Pleno Casatorio; publicado en el diario Oficial "El Peruano"; 27 de Setiembre 2020.

C-2551364-115

CASACIÓN N° 2072-2025 HUÁNUCO

Materia: Ejecución de Garantía Hipotecaria

Lima, siete de abril del dos mil veintiséis

VISTOS; con el expediente físico digitalizado (NO EJE) y la razón emitida por la secretaria de Sala, que obra a folios sesenta y cinco del cuadernillo de casación formado en sede casatoria; y, **CONSIDERANDO: PRIMERO.** - Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la demandada **Clotilde Higinia Zavala Leyva**, de fecha diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno, a folios ciento cincuenta y uno, contra el auto de vista recaído en la resolución dos de fecha veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno, a folios ciento cuarenta que confirma el Auto Resolutivo N° S/N - 2021 recaído en la resolución tres de fecha cinco de abril del dos mil veintiuno, a folios ciento dieciocho, que resolvió declarar fundada la demanda de ejecución de garantía hipotecaria, con lo demás que contiene. Por consiguiente, corresponde verificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho recurso, de conformidad con los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley N° 29364¹. **SEGUNDO.** - El recurso de casación cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el modificado artículo 387 del Código Procesal Civil, pues se advierte que: a) se impugna una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin

al proceso; b) se ha interpuesto ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; c) fue interpuesto dentro del plazo de diez (10) días de notificada con la resolución impugnada; y, d) la recurrente ha cumplido con adjuntar el arancel respectivo vía subsanación, conforme obra a folios sesenta del presente cuadernillo. **TERCERO.** - Antes de analizar los requisitos de procedencia, resulta necesario precisar que 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, es por ello que sus fines esenciales constituyen 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; en ese sentido, la fundamentación debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial. **CUARTO.** - Con respecto a las causales del recurso, el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, señala que: "El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial". Asimismo, los numerales 1, 2, 3 y 4 del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, establecen como requisitos de procedencia del recurso: no haber consentido la resolución adversa de primera instancia, cuando esta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso; describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; e, indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. **QUINTO.** - Con relación al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil; la impugnante no consintió los efectos de la resolución de primera instancia que fue emitida en sentido desfavorable a sus intereses; antes bien, interpuso recurso de apelación contra la misma conforme obra a folios ciento veintiocho; por lo que, se cumple con este requisito. **SEXTO.** - La recurrente al formular el recurso de casación, lo hace consistir en las siguientes denuncias: i) Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado e infracción normativa del artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil. **1.1.** En el saldo deudor no se advierte la aplicación del seguro de desgravamen pactado en el contrato de crédito, así como se consigna que el veintiocho de julio de dos mil diecinueve se realizó un abono parcial, y en la secuencia de los abonos no se menciona la referida fecha, ni el abono. **1.2.** Asimismo, se modificó el cronograma de pagos y la tasa de interés al diez por ciento (10%), así como se dispuso no aplicarse el seguro de desgravamen, lo que no es reconocido en el saldo deudor. **1.3.** La Sala Superior ha presumido que el nuevo cronograma de pagos y la rebaja de la tasa de interés se dejó sin efecto por incumplimiento de la ejecutada, pero dicha presunción no ha referido la ejecutante en su escrito de absolución de la contradicción, más si en el contrato de crédito de negocios no se ha pactado que el banco pueda modificar la tasa de interés a su criterio. ii) Apartamiento inmotivado del VI Pleno Casatorio Civil. Se contraviene el precedente vinculante establecido en el literal b.3 del precedente segundo del VI Pleno Casatorio Civil, ya que los que suscriben el saldo deudor según la Sala Superior están facultados para ello conforme a los sellos en el documento, no siendo exigible que acrediten con otro documento tener facultades, ante ello las facultades no se presumen conforme a nuestro ordenamiento jurídico. Asimismo, se contraviene el cuarto precedente del referido Pleno, ya que el saldo deudor no indica la fecha de la liquidación, no se indican pagos a cuenta realizados por la demandada con fecha veintiocho de julio de dos mil diecinueve y además, en su parte final señala: "El 28/07/2019 cliente realizó abono parcial, pero no lo completó" (sic), todas estas inconsistencias del saldo deudor ya referidas contravienen el referido precedente vinculante. **SÉPTIMO.** - De la denuncia descrita por la recurrente en el **acápito i)** del considerando sexto de la presente resolución, se debe advertir en primer término que lo señalado en el punto 1.1. resulta ser un nuevo cuestionamiento planteado a través del presente recurso, lo cual no ha sido indicado en el escrito de contradicción al mandato ejecutivo ni de apelación del auto final, lo que no es admisible ser analizado en sede casatoria en garantía del Principio de Congruencia y de no generar indefensión a la parte contraria, así como también es de mencionar que dicha alegación guarda relación con la valoración probatoria que las instancias han realizado oportunamente, lo cual además ha