

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Sumilla: *La figura jurídica de “mejor derecho de propiedad” se configura cuando dos o más personas alegan tener derecho de propiedad respecto de un mismo bien inmueble, es decir, ante la existencia de un conflicto de derechos reales, las que deben ser resueltas bajo las normas que regulan la oponibilidad de derechos, interpretándose en forma sistemática lo dispuesto en el artículo 1135 y 2022 del Código Civil.*

Lima, nueve de septiembre de dos mil veinticuatro. –

AUTOS y VISTOS: El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1º de junio del 2023.

El expediente fue recibido en cumplimiento de lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ y atendiendo a lo expresado en el Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, a través del cual la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó que la entrega de los expedientes sería efectuada por el jefe de Mesa de Partes de la indicada sala suprema.

Por Resolución Múltiple N.º 2, del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplieran con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil ochocientos cincuenta y tres -dos mil veintiuno – Junín, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO. -

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación¹ de fecha 25 de febrero de 2021 interpuesto por el codemandado **Eloy Arturo Riveros Veliz**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 57 de fecha 01 de febrero de 2021², que confirmó la sentencia contenida en la resolución número 53 de fecha 12 de mayo de 2020³, que, entre otros declara fundada en parte la demanda interpuesta por Marilú Erlinda Matos Salazar, sobre mejor derecho de propiedad, en consecuencia, declara que, ostenta el mejor y preferible derecho de propiedad sobre el bien inmueble sub litis, con relación al derecho de propiedad que ostentan los demandados; infundada la reconvención interpuesta por Eloy Arturo Riveros Veliz, sobre mejor derecho de propiedad; e infundada la demanda interpuesta por Brigida Uncihuay Romero, sobre nulidad de acto jurídico; por lo que, corresponde verificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del recurso de casación dispuestos en los artículos 387 y 388 del Código

¹ Ver fojas 743.

² Ver fojas 733.

³ Ver fojas 650.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Procesal Civil (los cuales, si bien fueron modificados recientemente por el artículo 1 de la Ley N.º 31591, resultan todavía aplicables a este caso en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final del Código Procesal Civil)⁴.

II. ANTECEDENTES. -

2.1. Demanda: Mediante escrito de fecha 03 de enero del 2017 obrantes a fojas 01, la demandante, **Marilú Erlinda Matos Salazar**, solicito como petitorio que se declare el mejor derecho de propiedad sobre el área de 180.00 m² que forma parte del Lote 1, Manzana V de la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle" Torre Tagle-Huancayo, Distrito y Provincia de Huancayo, que le otorga la adjudicación de un lote de su propiedad, inscrita en el Asiento 17, Folio 476, Tomo 86, teniendo como área total 83,333.80 m². Además, por daños y perjuicios ocasionados a la propiedad destrucción de su infraestructura.

Aunado a ello, se precisa como hechos que sustentan la demanda:

a) Conforme se desprende del Certificado de Adjudicación Final, mediante contrato de compra venta, de fecha 03 de octubre del 2011, se adquirió el bien inmueble ubicado en el Lote 1, Mz V de la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle", pagando un importe de

⁴ Segunda Disposición Complementaria Final del Código Procesal Civil. - "Las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. **Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior:** las reglas de competencia, **los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado**". (lo resaltado es nuestro)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

S/. 12,114.00, cancelando en efectivo a la Asociación, en su calidad de vendedora; cabe resaltar que, suscribieron el Contrato de Adjudicación a Marilú Erlinda Matos Salazar (demandante) y los miembros de la Junta Directiva de la Asociación.

- b)** Precisa que sus malos vecinos, los demandados, de manera sorpresiva han causado graves daños a la propiedad, toda vez que destruyeron las paredes y el techo, rompiendo ventanas y las puertas. Asimismo, han presentado un documento falso de Certificado de Adjudicación donde los miembros de la Junta Directiva de entonces 1996-1997, en especial el secretario de Actas y Archivo Octavio Dávalos Peña no firmó dicho documento, sorprendiendo a las autoridades, incluso se hizo un peritaje a dicho documento, en la que concluyó que la firma del presidente Sr. Víctor Cristóbal no ha sido trazado por éste.
- c)** La demandante es propietaria reconocida como socia de la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle", firmando el acta de asamblea de fecha 20 de febrero del 2013, demostrando a la vez la posesión del bien inmueble por parte de la propietaria, por lo que solicita se declare mejor derecho de propiedad, al tener más de 06 años de posesión, además solicita la nulidad del documento presentado por ser falsos y mal intencionados.

2.2. Contestación de la demanda: Mediante escrito, 09 de fecha febrero del 2017, obrante en folios 62 a 66, el demandado Eloy Arturo Riveros Veliz presentó absolución a la demanda, entre otros, señalando lo siguiente:

- a)** Respecto de la titularidad del bien inmueble, se precisa que ostenta la minuta de compra venta de inmueble suscrito ante la Notaria, de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

una extensión de 180 m², de fecha 13 de junio del 2014, con las linderos y medidas perimétricas que se indica, la que ha comprado de Aniceto Víctor Oncihuay y esposa Sabina Romero Sulca, quienes adquieren el predio el 30 de diciembre de 1997 a través de adjudicación otorgada por la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle".

- b)** Las reglas del mejor derecho de propiedad de los emplazados y de la demandante será la más antigua, la buena fe y el mejor título de propiedad que tiene las partes, y que el recurrente y esposa Brigida Oncihuay Romero tienen minuta de compra venta de inmueble notarial de fecha 13 de Junio del 2014, que constituye documento público en tenor al artículo 235 del Código Procesal Civil, estando acreditado el tracto sucesivo, mientras que la demandante aduce haber adquirido con documento denominado Certificado de Adjudicación, un documento privado expedido por la Asociación "Miguel Soto Valle" de fecha 03 de octubre del 2011, y conforme es de verse de sus linderos y medidas perimétricas es otra diferente.
- c)** La demandante tiene un documento con carácter privado por cuanto no ha intervenido la Notaría Pública o funcionario público, y que no se da fe de la redacción, ni de las firmas de los celebrantes. Asimismo, la demandante adquiere el mismo lote de terreno urbano, cuando ya había sido objeto de adjudicación el día 30 de diciembre de 1997, por lo tanto, dicha Asociación no podía disponer de un bien al que no disponía ni era suyo, estando frente a una venta de un bien ajeno.

2.3. Formulación de Reconvención: el demandado, Eloy Arturo Riveros Veliz, formula en su 1er otroso digo demanda de reconvención solicitando se declare mejor derecho de propiedad el documento

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

presentado por los demandados, el cual precisan, está acreditado con la minuta de compraventa notarial del bien inmueble materia de litis. La reconvencción formulada se sustenta en los siguientes:

- a) Del tracto sucesivo, precisan que los propietarios primigenios Aniceto Víctor Oncihuay y esposa doña Sabina Romero Sulca adquieren la propiedad el 30 de diciembre de 1997 a través de adjudicación de la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle".
- b) El título de la reconvenida Marilú Erlinda Matos sobre el predio es el documento denominado Certificado de Adjudicación en documento privado de una extensión de 180 m2, expedido por la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle" de fecha 03 de Octubre del 2011, por tanto con mejor derecho de propiedad sobre el otro es Eloy Arturo Riveros y Brígida Oncihuay Romero en razón de la existencia de la minuta de compra venta de inmueble notarial sobre el mismo predio de documento privado en concurrencia de derechos reales.
- c) Sin embargo, cuando ya no eran propietarios la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle" lo adquiere con fecha 03 de octubre del 2011, es decir 18 años después de transcurrido la adjudicación de sus vendedores, lo cual legalmente constituye un ilícito civil por causal de nulidad y un ilícito penal del delito de estafa y estelionato.

2.4. Interposición de demanda: Mediante escrito, de fecha 02 de junio del 2017, Brígida Oncihuay Romero interpuso demanda de nulidad del acto jurídico en contra de Marilú Erlinda Matos Salazar, en la que solicitó se declare la nulidad del Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de octubre 2011. Mediante resolución N° 22 de fecha 05 de septiembre del 2019 se acumuló el Expediente N° 1423-2017 sobre nulidad de acto jurídico.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

La citada demanda es sustentada por los siguientes argumentos:

- a)** Primigeniamente fueron propietarios Aniceto Víctor Oncihuay y esposa doña Sabina Romero Sullca, debido a que adquieren la propiedad el 30 de diciembre de 1997 a través de adjudicación de la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle".
- b)** La demandante y esposo, Eloy Arturo Riveros Veliz, adquieren el predio mediante una minuta de compra venta de inmueble notarial, con fecha 13 de junio del 2014, la misma que lo compraron Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca y por tracto sucesivo, ellos lo adquirieron a su vez el 30 de diciembre de 1997 de la Asociación de Vivienda "Miguel Soto Valle".
- c)** El certificado de adjudicación del predio materia sub litis, precisamente en la fecha por existencia de un proceso penal por usurpación presentado por la demandada se percata sobre el documento privado oculto denominado Certificado de Adjudicación Final, de fecha 03 de octubre del 2011, siendo los vendedores la Asociación de "Vivienda Miguel Soto Valle", pero con fecha posterior a los adjudicatarios.
- d)** Doble venta y causal de nulidad que se ha incurrido con el documento privado denominado Certificado de Adjudicación Final del 03 de Octubre del 2011, otorgado a la demandada sobre el mismo predio por el mismo tráfico de tierras y enriquecimiento lucrativo de los miembros de la actual Asociación de "Vivienda Miguel Soto Valle", en la cual consiste en establecer que se encuentra en la causal de nulidad al celebrar el acto jurídico del Certificado de Adjudicación Final del 03 de Octubre del 2011, por las causales de nulidad previstos en el artículo 219 del Código Civil.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

2.5. Contestación de la demanda de nulidad del acto jurídico.

2.5.1. Mediante escrito, de fecha 28 de septiembre del 2017, **Marilú Erlinda Matos Salazar** contesta la demanda sobre nulidad del acto jurídico, precisando los siguiente: **i)** La demandante Brígida Oncihuay Romero, adquieren el predio de manera ilícita, según las pruebas proporcionadas por la Asociación, dichos supuestos propietarios reciben en calidad de regalo por parte de su madrina de matrimonio Norma Teodosia Llallico Castro (protesorero en el periodo 1996-1997); sin embargo, al realizar un peritaje a la firma del Certificado de Adjudicación, de fecha 30 de Diciembre de 1997, resulta que son falsas, lo cual es abalado por las declaraciones juradas de los miembros de la Junta Directiva que adjunta; **II)** Se entabló un proceso penal contra la demandada por delito de usurpación agravada, entablada por los demandados, la que ha sido absuelta de la acusación por sentencia N° 177-2017, y además existe una denuncia penal ante la Tercera Fiscalía Penal Corporativa de Huancayo, por haberse coludido y faccionado el documento denominado Certificado de Adjudicación de fecha 30 de diciembre de 1997, más aún si existe un Peritaje en la que se concluye que es un documento falso; **III)** Con el documento obtenido de manera ilícita Certificado de Adjudicación de fecha 30 de diciembre de 1997 a favor de Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y Sabina Romero Sullca, realizan un contrato privado de compra venta a favor de su yerno Eloy Arturo Riveros Veliz, y su esposa Brígida Oncihuay Romero, por la suma de S/. 1,500.00, cuando su patrocinada compró de la Asociación por la suma de S/. 12,000.00, debiendo el Juzgado valorar las pruebas adjuntadas en el proceso.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

2.5.2. Mediante escrito, de fecha 28 de septiembre del 2017, la **Asociación de “Vivienda Miguel Soto Valle”** contesta la demanda sobre nulidad del acto jurídico, precisando lo siguiente: **I)** Respecto de la demandante Brígida Oncihuay Romero, luego de realizar el estudio de libros contables, actas y documentos, no se encuentra documento alguno sobre la compra de algún lote de terreno de la Asociación. Tampoco del periodo de 30 de diciembre de 1997 a 1998 cuando fue presidente el Sr. Víctor Cristóbal Solano, no existe transacción económica o de terreno alguno realizado por Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca, no existe documento alguno de adquisición de lote de terreno, menos están inscritos como socios de la Asociación, ni existe recibos de la compra venta efectuada; **II)** En los documentos de la Asociación si existe la compra del Lote 01, Manzana V a nombre de la Sra. Marilú Erlinda Matos Salazar, que compró la propiedad el 03 de octubre del 2011, cancelando la suma total de S/ 12,000.00, más otros derechos, haciendo un total de S/. 12,500.00 soles, conforme los libros contables y actas, estando inscrita en el padrón de socios de la Asociación, y a la fecha viene pagando sus cuotas que corresponden a la Asociación, siendo la legítima propietaria de dicho Lote; **III)** El documento que presentan como compra venta a favor de hija y yerno, no procede porque un predio no puede ser vendido por la suma de S/ 1,500.00 soles, además la Asociación jamás entregó documento privado alguno, porque recién están saneando la documentación para lograr la Habilitación, por ello solo entregan el Certificado de Adjudicación hasta que se concluya con todos los trámites exigidos por los Registros Públicos, por lo que desconocen el contrato privado de compra venta; y, **IV)** Conforme la Asamblea Extraordinaria, de fecha

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

22 de agosto del 2010, se advierte que el Lote 01, Mz. V se encontraba vacante y no había sido adjudicado a ningún socio contrario a lo manifestado por Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa, y por Asamblea Ordinaria de fecha 26 de Setiembre del 2010, manifiestan los socios para dar adelanto al Arquitecto la suma de S/ 10,000.00 soles para el avance de la Habilitación Urbana, la suma que se vendió es de S/. 12,000.00 soles, con Recibo No. 000357, con fecha 24 de Setiembre del 2010, y el Sr. presidente Guillermo Ramos Prado presenta a la socia nueva Sra. Matos Salazar Marilú Erlinda y que ella construirá en su propiedad su casa y recibió la aprobación mayoritaria y con voto mayoritario.

2.6. Sentencia de Primera Instancia: Tramitada la demanda según su naturaleza, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Junín, mediante sentencia contenida en la resolución número 53 de fecha 12 de mayo de 2020, obrante a fojas 650 - 672, declaró fundada la demanda interpuesta, bajo los siguientes fundamentos:

Sobre la nulidad del acto jurídico

- a)** La demandada, Marilú Erlinda Matos Salazar, viene a ser socia hábil de la Asociación de Vivienda “Miguel Soto Valle”, conforme así se acredita con el acta de Asamblea Ordinaria de fecha 26 de Setiembre del 2010, que corre a fojas 426, en la cual el Sr. Presidente Guillermo Ramos Prado presenta a la socia nueva Sra. Matos Salazar Marilú Erlinda, a quién se le vendía el predio, contando con la aprobación mayoritaria de asociados, corroborada con el recibo N° 000373 (derecho de socio) de fojas 10, la tarjeta

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

de control de asistencia a asambleas e identidad de fojas 38, con el acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 03 de Febrero del 2013, que corre a fojas 30, en la que participa en su condición de socia de la citada Asociación.

- b)** Del Estatuto de la Asociación de Vivienda “Miguel Soto Valle” que obra inscrita en los Registros Públicos, en la Partida N° 07138448 del Registro de Personas Jurídicas, que corre a fojas 562, en cuyo Asiento A0004 obra el Estatuto, cuyo artículo 7 establece la finalidad de dicha Asociación consistente en “procurar a sus asociados de terrenos y viviendas debidamente saneados física y legalmente en la cual puedan desenvolverse y desarrollarse”; y, en su artículo 8, se desarrolla los objetivos, entre ellos, (letra b) la de *“otorgar el certificado de adjudicación a los socios que están al día con todas sus obligaciones y posteriormente la escritura pública de adjudicación para los efectos de su inscripción en los Registros Públicos”*, es en atención a ello que la Asociación vende a la demandada Marilú Erlinda Matos Salazar el Lote No. 01, Manzana V, de un área de 180.00 m², atendiendo que ésta tiene la condición de asociada de dicha Asociación, habiendo incluso abonado la suma de S/. 12,000.00, conforme es de verse del recibo No. 000357 que corre a fojas 11, que corre a fojas 11, de fecha 24 de Setiembre del 2010, venta que es aprobada en la Asamblea Ordinaria de fecha 26 de Setiembre del 2010, cuya acta corre a fojas 426, para luego la Asociación expedir el Certificado de Adjudicación Final que corre a fojas 8, de fecha 03 de octubre del 2011.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

- c) Sobre las causales de nulidad absoluta que invoca la actora en su escrito de demanda previstas en el inciso 1), 3), 4), 5), 7) y 8) del artículo 219 del Código Civil (falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta, cuando la ley lo declara nulo y cuando sea contrario al orden público y buenas costumbres), las que no se encuentran acreditadas en autos, habiendo sido invocados sin la debida subsunción de los hechos en las causales de nulidad que señala, incluso las invoca en forma contradictoria, puesto que la causal de “falta de manifestación del agente” es contrario a la causal de “simulación absoluta” en la que si existe manifestación de voluntad, pero que ésta se encuentra simulada de manera fraudulenta, con el afán de engañar a terceros, y que además de que respecto de la causal de cuando la ley lo declara nulo no lo motiva o esgrime las razones para sostener que el acto jurídico en cuestión éste incurra en dicha causal.
- d) En cuanto a la causal de falta de manifestación de voluntad del agente. La demandante argumento sobre dicha causal que la venta es nulo por existir una compra venta de un bien ajeno por falta de manifestación de voluntad del propietario, al no tener el adjudicante capacidad de disposición, no estando legitimados para disponer, sin embargo dicho argumento esgrimido por la demandante Brígida Oncihuay Romero no conlleva a la nulidad del acto jurídico en cuestión, puesto que en el Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de Octubre del 2011 se pone en evidencia la manifestación de voluntad de la Asociación de Vivienda Miguel Soto Valle por intermedio de la Junta Directiva, en su condición de adjudicante, en cumplimiento de lo dispuesto por la Asamblea

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Ordinaria de asociados, de fecha 26 de Setiembre del 2010 y en observancia del Estatuto, y, asimismo, se advierte la manifestación de voluntad de la adjudicataria Marilú Erlinda Matos Salazar, consignado sus firmas en dicho acto jurídico, consecuentemente el argumento de la venta de bien ajeno no se subsume en ésta causal invocada, no configurándose de ésta manera dicha causal de nulidad.

- e) Sobre la **causal del objeto física y jurídicamente imposible**, la demandada sostiene que el documento privado de adjudicación de fecha 03 de Octubre del 2011 lo adquiere con posterioridad al documento primigenio del Certificado de Adjudicación del 30 de Diciembre de 1997, es decir cuando la Asociación ya no era propietaria, siendo su objeto físicamente imposible cuando en la realidad física las reglas negociables no pueden ser ejecutadas y en cuanto a la imposibilidad jurídica supone que la relación jurídica no pueda estar dentro del marco legal y jurídico como las partes recíprocamente adquieren derechos y contraen obligaciones respecto de bienes que no están en el comercio o cuyo tráfico ésta prohibido. Sin embargo dicha causal de nulidad tampoco se encuentra acreditada puesto que la imposibilidad física del objeto no se advierte al existir el objeto materia del negocio jurídico como el lote de terreno materia de adjudicación, plenamente identificado y determinado, además de que jurídicamente el objeto es factible al no estar prohibido por norma legal alguna, o se encuentre fuera del comercio, habiéndose celebrado el acto jurídico en cuestión conforme los términos del Estatuto, y en cumplimiento de lo decidido en una Asamblea Ordinaria, más aún si el argumento de que la Asociación no era propietaria por haber adjudicado

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

anteriormente a Aniceto Oncihuay Barboza y Sabina Romero Sullca, no convierte de que el objeto sea jurídicamente imposible porque nuestra normatividad civil configura el supuesto de la “venta de bien ajeno”, conforme los términos del artículo 1539 del Código Civil, e incluso ser materia de rescisión del contrato, mas no de nulidad o anulabilidad, en consecuencia tampoco se configura dicha causal.

- f) Respecto de la **causal de “fin ilícito”**, sostiene la actora que ésta se configura por que la demandada ha comprado un bien inmueble que sabe que no le pertenece a la Asociación, quién figura como adjudicante cuando ya no les pertenecía al haberse transferido a sus primigenios vendedores, siendo ilegal vender un inmueble que no pertenece al vendedor, argumento que tampoco tiene asidero real ni legal, debiendo entenderse que la ilicitud de un acto jurídico se configura cuando un acto contraviene normas imperativas, las buenas costumbres o el orden público.

- g) Respecto de dichas causales no se advierte que se haya violentado normas imperativas o las buenas costumbres, que es el pilar de la existencia de un Estado, menos se afecta normas fundamentales que la sustentan, máxime si el reiterado argumento de que se ha dispuesto de bien inmueble que la Asociación no era propietaria, vendiendo un predio ajeno, y conforme se tiene indicado la venta de un bien ajeno se encuentra permitida por nuestra normatividad, e incluso se prevé el Código Civil, en consecuencia en el supuesto caso de que se haya adjudicado previamente a sus vendedores con fecha 30 de diciembre de 1997, la Asociación podía legalmente disponerlo sin que ésta constituya un fin ilícito, más aún si las

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

normas legales invocadas así lo permiten (artículos ésta 1135 y 1539 del Código Civil).

- h) Como consecuencia de la celebración del Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de Octubre del 2011, la Junta Directiva de la Asociación que ha suscrito dicho Certificado, conformada por Guillermo Ramos Prado, Nona Damián Aquino y Nemesio López Chicmana, han sido materia de investigación preliminar por el Ministerio Público (Caso 1417-2017-2206014506), cuyas copias certificadas corren a fojas 620, por los delitos contra el Patrimonio en la modalidad de Estafa y otras defraudaciones - Estelionato - en agravio de Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y contra la Fe Pública, en sus figuras delictivas de Falsificación de Documento Privado y contra la Administración de Justicia en la modalidad de Fraude Procesal en agravio del Estado Poder Judicial, respecto de las cuales mediante Dictamen Fiscal N° 04-2018, de fecha 24 de Octubre del 2018, que corre a fojas 620, se resuelve “no procede a formalizar ni continuar con la investigación preparatoria”. la misma que coadyuva a sostener que al no existir comisión de ilícito penal alguno, como el delito de estelionato y otro, al celebrarse el Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de octubre del 2011 no se colige que se encuentre incurso en la causal de fin ilícito que invoca la demandante.
- i) Sobre la **causal de simulación absoluta**: No se acredita la existencia de un “acuerdo simulatorio”, no indicando la demandante cual es la voluntad real y cual la simulada que las partes han celebrado en apariencia, menos la finalidad de “engañar a

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

terceros”, por lo que dicha causal invocada, tampoco se encuentra acreditada en autos.

- j) Sobre la causal referida “*cuando la ley lo declara nulo*”, no ocurre en el presente caso, toda vez que la demandante no precisa en sus fundamentos de la demanda que ley o norma declara nulo en forma expresa el acto jurídico en cuestión, por lo que no se acredita en modo alguno que el Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de Octubre del 2011 sea nulo o inválido, menos que se encuentre incurso en causal de nulidad alguna, por lo que la presente demanda de nulidad de acto jurídico debe desestimarse por improbada

Sobre le mejor derecho de propiedad

- 2.7. Respecto a la demandante **Marilú Erlinda Matos Salazar**, se precisa que: **I)** El Certificado de Adjudicación Final y data con fecha 03 de octubre del 2011, en virtud de la cual la Asociación de Vivienda “Miguel Soto Valle” representada por la Junta Directiva, presidida por el Sr. Guillermo Ramos Prado, facultada por la Asamblea Ordinaria y en aplicación del Estatuto que los rige, adjudica a la Sra. Marilú Erlinda Matos Salazar el Lote ubicado en el Jr. Huaranay y Nispero, de la Manzana V, Lote 01, de un área total de 180.00 m². De la cual se advierte el derecho real de propiedad que invoca la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar, sobre el bien inmueble materia de litis, acto jurídico que tiene plena validez y eficacia jurídica; **II)** Se acredita el tracto sucesivo del bien inmueble materia de litis, puesto que la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar lo adquiere directamente de la Asociación de Vivienda Miguel Soto Valle, quien tiene derecho

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

inscrito en los Registros Públicos de un bien inmueble en mayor extensión, vía adjudicación, sin embargo, previamente ha celebrado una compra venta conforme es de verse del recibo N° 000357, por la suma de S/. 12,000.00 nuevos soles, que corre a fojas 11, que luego la Asociación en Asamblea Ordinaria de fecha 26 de Setiembre del 2010, cuya acta corre a fojas 426, aprueba la compra venta del lote de terreno sub litis a favor de la nueva socia Marilú Erlinda Matos Salazar, debiendo tenerse en cuenta que la Asociación da su consentimiento de la venta por medio de la Asamblea Ordinaria de asociados, que conforme su Estatuto, que corre a fojas 572, artículo 12 es el máximo órgano de gobierno, cuyos acuerdos tomados en ella obligan a cumplirlos, más aún si anteriormente mediante otra Asamblea Extraordinaria, de fecha 22 de Agosto del 2010, de fojas 422 vuelta, se acuerda vender el lote materia de litis, que anteriormente estaba destinado al ex Arquitecto Carlos Pérez Cóndor, configurándose de ésta manera los elementos del contrato de compra venta el precio (la suma de S/. 12,000, según recibo de fojas 11), que luego es formalizado con el Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de octubre del 2011, conforme al Estatuto de la Asociación (obrante a fojas 572); **III)** Dicho Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de Octubre del 2011, y la primigenia compra venta que se perfecciona con fecha 26 de Setiembre del 2010, realizada en la condición de socia hábil de la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar respecto de la Asociación de Vivienda “Miguel Soto Valle” conforme así se acredita con el acta de Asamblea Ordinaria de fecha 26 de Setiembre del 2010, que corre a fojas 426; y, **IV)** Además la “buena fe” con la que ha obrado la demandante se pone en evidencia, puesto que al celebrarse dicho Certificado de Adjudicación Final ostentaba la condición de “socia” de la Asociación, habiéndose aprobado la transferencia en una Asamblea

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Ordinaria de fecha 26 de Setiembre, máxime si éste tenía inscrito el inmueble en mayor extensión (88,333,80 m²) en el Asiento 17, Folio 476, Tomo 86, siendo de conocimiento de toda persona, en atención al principio de publicidad, prevista en el artículo 2012 del Código Civil (buena fe objetiva), no estando acreditado por la parte demandada que la actora conocía de la existencia del título de propiedad de los demandados Eloy Arturo Riveros Veliz y esposa Brígida Oncihuay Romero, menos del Certificado de Adjudicación de su transferente Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca (buena fe subjetiva), atendiendo que la buena fe se presume y que la mala fe debe acreditarse.

- 2.8.** Respecto a la demandante **Marilú Erlinda Matos Salazar**, se precisa que: **I)** El tracto sucesivo se desprende del Certificado de Adjudicación, que corre a fojas 73 de autos, de fecha 30 de Diciembre de 1997, en virtud de la cual la Asociación Pro Vivienda “Miguel Soto Valle”, representada por la Junta Directiva, presidida por el Sr. Víctor Cristóbal Solano facultada por la Asamblea Ordinaria se adjudica a Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y Sabina Romero Sullca el bien inmueble materia de litis, conforme se desprende de dicho documento, tratándose además de un documento privado. Sin embargo, los adjudicatarios Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca y los demandados Brígida Oncihuay Romero y Eloy Arturo Riveros Veliz no acreditan tener la condición de socios de la Asociación de Vivienda Miguel Soto Valle, menos que dicho Certificado de Adjudicación obre registrado en los archivos o libros de la citada Asociación, menos de que ésta adjudicación se haya decidido en alguna Asamblea General de socios, no aportando prueba alguna que corrobore ser socios, y por ende los derechos, obligaciones o beneficios que de ello se deriva, más

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

aún si la propia Asociación en su escrito de contestación a la demanda que corre a fojas 418 y ss., que se valora como declaración asimilada, en cuyo fundamento de hecho primero sostiene que no existe documento alguno respecto de la compra efectuada por Brígida Oncihuay Romero, ni de la adquisición de algún lote a nombre de Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y Sabina Romero Sullca; **II)** El contrato privado de compra venta de inmueble que corre a fojas 68, se trata de un documento privado, con firmas legalizadas ante Notario Público Godofredo Salas Butron, legalización que obra a fojas 68 vuelta, circunstancia que no la otorga la calidad de documento público en atención a lo dispuesto por el artículo 236 del Código Procesal Civil al establecer en su segunda parte que “la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público”, consecuentemente se trata de un documento privado, la misma que adquiere fecha cierta el día 13 de Junio del 2014, oportunidad en que se presentó al citado Notario Público para la certificación de las firmas de los que suscriben dicho contrato de compra venta; **III)** En cuanto al Certificado de Adjudicación de fecha 30 de diciembre del 1997 también se trata de un documento privado, que en éste proceso se valora como antecedente o tracto sucesivo, puesto que los títulos en conflicto son los que ostentan la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar y los demandados Brígida Oncihuay Romero y esposo Eloy Arturo Riveros Veliz, propietarios en conflicto a la fecha de la interposición de la demanda y reconvención sobre mejor derecho de propiedad. Sin embargo debe tenerse presente que dicho Certificado de Adjudicación no se sustenta en alguna Asamblea General de socios, menos se encuentra en los archivos o documentación de la Asociación, o en la condición de socios de dichos adjudicatarios, que pueda determinar la fecha cierta, máxime si éste documento adquiere recién fecha cierta a la luz de los actuados como

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

el pago efectuado ante el SATH, con fecha 07 de Abril del 2014, que corre a fojas 82, debiendo precisarse que éste documento no es el que se opone al título de propiedad de la demandante, sino el contrato de compra venta de los demandados.

2.9. Recurso de apelación: Mediante escrito de fecha 09 de octubre de 2020, obrantes a fojas 674, el demandado **Eloy Arturo Riveros Veliz** interponen recurso de apelación con los siguientes fundamentos:

- a) Se debe tener en cuenta que el Certificado de Adjudicación otorgado a sus vendedores es de mucho antes, es decir del 30 de diciembre de 1997 mientras que el Certificado de Adjudicación otorgado a la demandante es de fecha más reciente esto es del 03 de octubre del 2011, muy posterior al documento de sus vendedores, además se tiene que el documento otorgado a favor de sus vendedores es un documento público y sin ninguna alteración, como puede apreciarse de la pericia grafotécnico llevada a cabo por el perito nombrado por el representante del Ministerio Público.
- b) El señor Víctor Cristóbal Solano en su calidad de presidente de la junta directiva hizo desaparecer todos los documentos concernientes a la Asociación, por lo que no existe dentro de la Asociación actas de los socios antiguos, aprovechando este hecho la junta directiva actual para adulterar documentos y vender nuevamente los lotes.
- c) Cuando a dos personas se le atribuye la titularidad de un predio se debe tener en consideración la antigüedad del documento

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

legalmente otorgados y de las pruebas acompañadas, por lo que el mejor derecho de propiedad es del recurrente ya que las pruebas anexadas demuestran que los documentos adquiridos son más antiguos y que han sido otorgados de manera legal por la Junta Directiva de la Asociación Pro Vivienda Miguel soto Valle de aquel entonces.

- d) En relación a la demanda de nulidad de acto jurídico por las causales indicados en la demanda, también se ha probado que doña Marilú Erlinda Matos Salazar han optado de urdir documentos con el único a fan de apoderarse del predio de su propiedad.
- e) En cuanto a la causal objeto física y jurídicamente imposible, es debido a que Marilú Matos Salazar consigue el Certificado de Adjudicación Final después de la Adjudicación otorgada a su favor, lo que no se tuvo en cuenta en la sentencia. Además, es ilícito porque el predio ya pertenecía en fecha anterior a su vendedor Aniceto Oncihuay; es decir, la Asociación vende un predio ajeno que ya tenía propietario reconocido en el Acta de padrón de socios por lo que es fin ilícito al llegar a vender nuevamente.

2.10. Sentencia de vista: Apelada la mencionada sentencia, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia Junín, mediante sentencia de vista contenida en la resolución número 57, de fecha 01 de febrero de 2021, obrante a fojas 733 - 734, **confirmó** la sentencia de vista, bajo los siguientes fundamentos:

- a) Del Certificado de Adjudicación de fecha 30 de diciembre de 1997, que corre a fojas setenta y tres, se tiene que esta ha sido dado por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

la Asociación Pro Vivienda “Miguel Soto Valle”, representando a la Junta Directiva presidida por el Señor Víctor Cristóbal Solano, el mismo que se encontraría facultado por Asamblea Ordinaria; por lo que adjudica a Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y Sabina Romero Sullca el bien materia de litis, siendo ello así, se tiene que el referido documento no es un documento público sino un documento privado.

- b)** El Certificado de Adjudicación de fecha 30 de diciembre de 1997, no tiene la calidad de documento público como lo menciona el apelante, ya que dicho documento no ha sido emitido por funcionario público, notario o la ley le otorgue dicha calidad al certificado de adjudicación, aunado a ello debemos indicar que no posible determinar la fecha cierta de este documento, ya que los adjudicatarios que figuran en dicho documento Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca así como tampoco los demandados Brigida Oncihuay Romero y Eloy Arturo Riveros Veliz, no han podido acreditar durante el desarrollo del proceso tener la condición de socios de la Asociación de Vivienda Miguel Soto Valle, así como tampoco han acreditado que el Certificado de Adjudicación obre en los documentos administrativos de la asociación, por el contrario la Asociación de Vivienda “Miguel Soto Valle”, al absolver la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, que se acumuló al presente proceso ha manifestado que Tampoco existen RECIBOS de la compra venta realizada por el señor Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa en la asociación por el Lote 01, Manzana V, durante el periodo 1997 al 1998.”

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

- c) Lo alegado por el apelante tanto en su contestación de demanda y en el recurso de apelación, esto es que los documentos que acrediten su condición de socios habrían sido destruidos por el ex presidente de dicha asociación señor Víctor Cristóbal Solano en su calidad de Presidente de la junta directiva durante su gestión del año de 1997, no resulta ser ajustado a derecho, ya que se tiene que la Asociación ha manifestado que durante el periodo de 1997 a 1998 no obra documento alguno de compra venta a favor de Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca, entendiéndose de lo expuesto que no es cierto que hayan desaparecido los documentos de dicha fecha pues si no como se explica lo afirmado por la asociación y que no ha merecido cuestionamiento alguno por parte de los demandados.
- d) Estando a lo expuesto, se tiene que el Certificado de Adjudicación de fecha 30 de diciembre de 1997, no es un documento público como lo sostiene el apelante, así como tampoco ha podido demostrar que sus vendedores hayan tenido o tienen la condición de socio de la Asociación.

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO. -

Mediante resolución de fecha 01 de abril de 2024, obrante a fojas 63 - 70 del cuadernillo de casación, la Sala Civil Transitoria de esta Corte Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de:

- a) **Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil y de los artículos 121 y 245 inciso 2 del Código Procesal Civil.**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Al indicar que, Eloy Arturo Riveros Veliz, tiene documento de fecha cierta y han de seguirse las normas prescritas en el artículo 1135 del Código Civil. Es la aplicación de dichos dispositivos los que se cuestionan. La acción declarativa de dominio tiene como fin emitir sentencia declarativa, determinando quién es el propietario del bien, eliminando la controversia jurídica suscitada por la existencia de título. No tuvieron en cuenta que doña Marilú Erlinda Matos Salazar tiene un documento falso que no tiene validez legal, otorgado por la misma Asociación de Vivienda Miguel Soto Valle. La copia legalizada que consta en el Acta de Adjudicación se acredita que es más antiguo mientras que el certificado de adjudicación de Marilú Erlinda Matos Salazar es de fecha 3 de octubre del 2011, con ello se demuestra que su certificado de adjudicación es antiguo, por ende el recurrente tendría el Mejor Derecho a la Propiedad del predio materia en litis, del cual existe Infracción normativa de los artículos 121 y 245 inciso 2 del Código Procesal Civil; e Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil. Por lo mismo 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, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

b) Infracción normativa del Artículo 978 del Código Civil.

Al sostener que, con respecto a la demanda sobre Nulidad de Acto jurídico interpuesta contra Marilú Erlinda Matos Salazar, también ha sido emitido infringiendo el Artículo 978 del Código Civil, en razón que la sentencia declara infundada la nulidad deducida, también la autoridad de segunda instancia no ha analizado debidamente, la nulidad está establecida como una sanción civil a la formación

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

irregular el acto o con el fin de proteger a las partes o a terceros o a la sociedad en general, como sucede en los casos que con el acto se atente contra las normas imperativos el orden público o a las buenas costumbres, pero en el presente caso si existe la causal de nulidad, en razón que el certificado de adjudicación otorgada a doña Marilú Erlinda Matos Salazar no cumpliría los requisitos exigidos por el Artículo 219, en razón que a don Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa entrega el bien inmueble materia sub litis la Asociación de Vivienda Miguel Soto Valle, luego el mismo Asociación Miguel Soto Valle vuelve otorgar el certificado de adjudicación a favor de Marilú Erlinda Matos Salazar con fecha 3 de octubre del 2011, cuando para esa fecha el predio ha había sido vendido a su vendedor, en la cual se está demostrando el fin ilícito.

c) Infracción normativa del Artículo 2 inciso 23 y del Artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

Al precisar que, la infracción de formalidad esencial para la eficacia y validez de un acto procesal nos causa agravio y grave perjuicio moral y económico con subsecuente pérdida de tiempo y gastos insulsos, porque en especial afecta nuestro derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, nuestro derecho a la legítima defensa y nuestro derecho patrimonial consagrado por el Artículo 2do. Inciso 23 y el Artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

d) Procedencia excepcional por la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política de Estado, por existir elementos relevantes que ameritan su revisión, para efectos de resolver el recurso de casación interpuesto en autos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

IV. MATERIA CONTROVERTIDA. -

La materia jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior al confirmar la sentencia de vista omitió, en su evaluación, lo establecido en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú. Posteriormente, de no hallarse infracción normativa procesal, corresponderá analizar si es que hubo vulneración o no al artículo 1135 del Código Civil y de los artículos 121 y 245 inciso 2 del Código Procesal Civil; así como el artículo 978 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA. –

PRIMERO. - El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario. Tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como fluye del artículo 384° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO. - Respecto a los incisos 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, el primero hace referencia a la “*tutela jurisdiccional efectiva*” y la relación de ésta con la resolución de conflictos por parte de los órganos jurisdiccionales. Aunado a ello, el señalado inciso establece la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional como principios y derechos de la función jurisdiccional, al igual que la debida motivación de las resoluciones judiciales emitidas en todas las instancias, recogido en el inciso 5 del mismo artículo. Por ello, resulta pertinente traer a colación algunos apuntes a manera de marco legal,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

doctrinal y jurisprudencial sobre los principios constitucionales y legales que emergen de la función jurisdiccional.

El derecho a la **tutela procesal efectiva** comprende tanto el derecho de acceso a la justicia como el derecho al debido proceso. Asimismo, tiene un plano formal y otro sustantivo o sustancial⁵. El primero hace referencia a todas las garantías del procedimiento; el segundo, a su vez, hace referencia al análisis de razonabilidad y proporcionalidad de la medida adoptada de tal forma que deberá analizarse la relación existente entre la sanción impuesta y la conducta imputada. En ese sentido, puede entenderse que la tutela jurisdiccional efectiva está integrada por el derecho de acceso a la jurisdicción y al proceso, el derecho al debido proceso y a la efectividad de las decisiones judiciales finales.

Acorde a lo señalado, el Tribunal Constitucional en el fundamento seis (06) de la sentencia recaída en el Expediente N.º 0763-2005-PA/TC, señaló que:

“(...) la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos

⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 53962005-AA/TC. Fundamento 8.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sentada dosis de eficacia” (lo subrayado es nuestro)

A su vez, como se señaló en párrafos anteriores, uno de los componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la “*motivación de las resoluciones judiciales*”, recogido en el numeral 5 del artículo 139° de la Carta Magna, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que la justifiquen lógicamente y razonablemente, sobre la base de los hechos acreditados en el proceso y el derecho aplicable al caso y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllos dentro de la controversia. Es así que, de acuerdo a ZAVALETA, “(...) *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 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 si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente*” (lo subrayado es nuestro)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SEGUNDO. – En ese orden de ideas, el derecho fundamental al debido proceso comprende también la exigencia de una motivación suficiente de las decisiones, lo que a su vez exige una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos del caso, descartando cualquier arbitrariedad por parte del juzgador. En ese sentido, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa.

Sobre la infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.

TERCERO. - El recurrente señala que no se tomó en cuenta que Marilú Erlinda Matos Salazar tiene un documento (Certificado de Adjudicación) falso, el cual carece de validez legal, otorgado por la misma Asociación de “Vivienda Miguel Soto Valle”, sin considerar que la copia legalizada que consta en el Acta de Adjudicación acredita que es más antiguo mientras que el certificado de adjudicación de Marilú Erlinda Matos Salazar es de fecha 3 de octubre del 2011; con ello, precisan que, se demuestra que su certificado de adjudicación es antiguo, por tanto concluye que tiene mejor derecho a la propiedad del predio materia en litis.

Al respecto, es preciso señalar que la figura jurídica de “mejor derecho de propiedad” se configura cuando dos o más personas alegan tener derecho de propiedad respecto de un mismo bien inmueble, es decir, ante la existencia de un conflicto de derechos reales, las que deben ser resueltas bajo las normas que regulan la oponibilidad de derechos, interpretándose en forma sistemática lo dispuesto en el artículo 1135 y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

2022 del Código Civil. Aunado a ello, resulta pertinente tener en cuenta lo señalado en la Casación N° 2887-2011-CUSCO, la cual recalca que, *"La norma contenida en el artículo 1135 del Código Civil está referida a la 'conurrencia de acreedores' de un mismo bien inmueble, en el que un mismo deudor se obliga a entregar el bien en virtud de títulos distintos, solucionando el conflicto estableciendo prevalencia en función a dos requisitos: a) la buena fe y b) la prioridad; y en caso que el bien no haya sido inscrito en función a la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta"* (subrayado es nuestro).

En ese sentido, se advierte que la sentencia de autos precisó que, a fin de resolver la presente litis -en la que existe oponibilidad de derechos reales- debe analizarse los títulos de propiedad que ostentan las partes procesales, la prioridad en el tiempo, el tracto sucesivo, la adquisición del predio de buena fe o no, la forma en la que se adquirió la propiedad, entre otros.

CUARTO. - Al respecto, de la revisión de la sentencia de primera instancia se observa que el certificado de adjudicación presentado por la demandante, Marilú Erlinda Matos Salazar, fue analizado a partir de la demanda de "nulidad del acto jurídico", interpuesta por la demandada Brigida Oncihuay Romero, de cuya evaluación se determinó que las causales de nulidad invocadas por el recurrente no fueron acreditadas, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- i. Respecto a la causal de **falta de manifestación de voluntad del agente**, no quedaría acreditada toda vez que, en el Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de Octubre del 2011 se pone en evidencia la manifestación de voluntad de la Asociación de Vivienda

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Miguel Soto Valle por intermedio de la Junta Directiva, en su condición de adjudicante, en cumplimiento de lo dispuesto por la Asamblea Ordinaria de asociados, de fecha 26 de Setiembre del 2010 y en observancia del Estatuto, y asimismo se advierte la manifestación de voluntad de la adjudicataria Marilú Erlinda Matos Salazar, consignado sus firmas en dicho acto jurídico.

- ii. Sobre la causal del **objeto física y jurídicamente imposible**, no se encuentra acreditada debido a que, al existir el objeto materia del negocio jurídico, el lote de terreno materia de adjudicación, plenamente identificado y determinado, además de que jurídicamente el objeto es factible al no estar prohibido por norma legal alguna, o se encuentre fuera del comercio, habiéndose celebrado el acto jurídico en cuestión conforme los términos del Estatuto, y en cumplimiento de lo decidido en una Asamblea Ordinaria.
- iii. Respecto a **la causal de “fin ilícito”**, no se advierte que se haya violentado normas imperativas o las buenas costumbres, que es el pilar de la existencia de un Estado, menos se afecta normas fundamentales que la sustentan, máxime si el reiterado argumento de que se ha dispuesto de bien inmueble que la Asociación no era propietaria, vendiendo un predio ajeno, y conforme se tiene indicado la venta de un bien ajeno se encuentra permitida por nuestra normatividad, e incluso se prevé el Código Civil.
- iv. En relación a **la causal de simulación absoluta**, no se acredita la existencia de un “acuerdo simulatorio”, no indicando la demandante cual es la voluntad real y cual la simulada que las partes han celebrado en apariencia, menos la finalidad de “engañar a terceros”,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

por lo que dicha causal invocada, tampoco se encuentra acreditada en autos.

- v. Sobre **la causal referida “cuando la ley lo declara nulo”**, no ocurre en el presente caso, toda vez que la demandante no precisa en sus fundamentos de la demanda que ley o norma declara nulo en forma expresa el acto jurídico en cuestión, por lo que no se acredita en modo alguno que el Certificado de Adjudicación Final de fecha 03 de Octubre del 2011 sea nulo o inválido, menos que se encuentre incurso en causal de nulidad alguna, por lo que la presente demanda de nulidad de acto jurídico debe desestimarse por improbada.

En ese orden de ideas, la sentencia de autos pudo evaluar y corroborar que el Certificado de Adjudicación Final, ostentado por la demandante, no adolece de algún vicio de invalidez que conlleve a la nulidad del mismo. Aunado a ello, precisan que, de la valoración de los medios probatorio admitidos y actuados, concluyeron que la demandante sustenta su derecho de propiedad en el Certificado de Adjudicación Final, de fecha 03 de octubre del 2011, en la que adquiere "*fecha cierta*" por las siguientes fundamentos:

- i. Se tiene como antecedentes la celebración de la Asamblea Ordinaria de fecha 26 de Setiembre del 2010, en la que se decide la venta del bien inmueble materia de litis, a favor de la demandada, por la suma de S/. 12,000.00 nuevos soles, siendo aprobado por los asociados asistentes, máxima si dicha acta se encuentra consignados en libros de asambleas de la Asociación, la que se encuentra corroborada con el pago de dicho monto mediante recibo No. 000357, de fecha 24 de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Setiembre del 2010, que corre a fojas 6, y de su condición de socia hábil de la Asociación previamente establecida;

- ii. Se tiene como hechos concomitante que dicho Certificado de Adjudicación Final fue suscrito por la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda Miguel Soto Valle Presidido por el Sr. Guillermo Ramos Prado, cuya gestión los periodos del 2009-2011 y del 2011-2013, específicamente del 01-03-2009 hasta el 01-03-2013, conforme es de verse de los Asientos A0006 y A0007 de la Partida No. 07138448, habiendo firmado el citado Presidente de la Junta Directiva dicho Certificado de Adjudicación, justamente el 03 de Octubre del 2011, durante el periodo de su segunda gestión, no pudiendo extenderse más allá del 01-03-2013, fecha final de su gestión;

- iii. Posteriormente a la suscripción del Certificado de Adjudicación Final se han suscitado hechos que ha derivado en una denuncia penal por delito de usurpación agravada seguida contra Marilú Erlinda Matos Salazar, en agravio de Brígida Oncihuay Romero y otros, de las cuales ha sido absuelta la citada demandante, conforme es de verse de la sentencia No. 177-2017-3JPLHYO-CSSJJU/PJ, emitida en el Exp. No. 04583-2014, con fecha 10 de Abril del 2017, en la que se hace referencia a hechos suscitados el día 29 de Abril del 2014, oportunidad en la que la citada demandada hace conocer su condición de propietaria en virtud del Certificado de Adjudicación Final, hecho que es reconocido por la demandada Brígida Oncihuay Romero en su escrito de demanda de nulidad de acto jurídico de las cuales -de una valoración conjunta y razonada de dichos medios probatorios- se desprende que el documento privado consistente en

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

el Certificado de Adjudicación Final tiene como fecha cierta el 03 de Octubre del 2011.

QUINTO. - Por otro lado, el certificado de adjudicación, de fecha 30 de diciembre del 1997, presentado por los demandados, en virtud al cual la Asociación de “Vivienda Miguel Soto Valle” adjudica a Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca el bien materia de litis; y, que posteriormente, dicho certificado de adjudicación es uno de los sustentos de los demandados para validar el contrato de compra venta privado de fecha 13 de junio del 2014, el cual sirve como presentan como sustento para precisar su mejor derecho a propiedad.

Al respecto, en la sentencia de autos se realiza un análisis y evaluación de las pruebas admitidas por las partes procesales, señalando lo siguiente:

- i. La Asociación de “Vivienda Miguel Soto Valle”, advirtió que, en los libros contables, actas y documentos, no se encuentra documento alguno relacionado a la compra de un lote de terreno de la Asociación en el periodo de 30 de diciembre de 1997 a 1998, cuando fue presidente el Sr. Víctor Cristóbal Solano, asimismo, no se registra transacción económica o de terreno alguno realizado por Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca.
- ii. Ni los adjudicatarios, Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y esposa Sabina Romero Sullca, ni los demandados Brígida Oncihuay Romero y Eloy Arturo Riveros Veliz acreditan tener la condición de socios en la Asociación de “Vivienda Miguel Soto Valle”, menos que dicho Certificado de Adjudicación obre registrado en los archivos o libros de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

la citada Asociación, menos de que ésta adjudicación se haya decidido en alguna Asamblea General de socios, no aportando prueba alguna que corrobore ser socios, y por ende los derechos, obligaciones o beneficios que de ello se deriva.

- iii. El contrato privado de compra venta de inmueble se trata de un documento privado, con firmas legalizadas ante Notario Público Godofredo Salas Butron, circunstancia que no la otorga la calidad de documento público en atención a lo dispuesto por el artículo 236 del Código Procesal Civil al establecer en su segunda parte que "*la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público*", consecuentemente se trata de un documento privado, la misma que adquiere fecha cierta el día 13 de Junio del 2014, oportunidad en que se presentó al citado Notario Público para la certificación de las firmas de los que suscriben dicho contrato de compra venta.
- iv. En cuanto al Certificado de Adjudicación, de fecha 30 de diciembre de 1997, también se trata de un documento privado, que en este proceso se valora como antecedente o tracto sucesivo, puesto que los títulos en conflicto son los que ostentan la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar y los demandados Brigida Oncihuay Romero y esposo Eloy Arturo Riveros Veliz, propietarios en conflicto a la fecha de la interposición de la demanda y reconvención sobre mejor derecho de propiedad. Sin embargo debe tenerse presente que dicho Certificado de Adjudicación no se sustenta en alguna Asamblea General de socios, ni se encuentra en los archivos o documentación de la Asociación, ni la condición de socios de dichos adjudicatarios, que pueda determinar la fecha cierta, máxime si éste documento adquiere

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

recién fecha cierta a la luz de los actuados como el pago efectuado ante el SATH, con fecha 07 de Abril del 2014, que corre a fojas 82, debiendo precisarse que éste documento no es el que se opone al título de propiedad de la demandante, sino el contrato de compra venta de los demandados.

- v. Del mismo modo, el Juzgador tiene en cuenta respecto de la buena fe de dichos demandados, que éstos adquieren de sus inmediatos transferentes Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y estos a su vez de la Asociación, que tiene inscrito en los Registros Públicos su derecho de propiedad de un bien inmueble en mayor extensión (88,333.80 m2), sin embargo, el contrato privado de compra venta de inmueble, de fecha 13 de junio del 2014, es celebrado entre familiares, con un precio de S/. 1,500.00 soles, en circunstancias en que existía denuncias penales derivado de los hechos suscitados el 29 de abril del 2014, conforme así se colige de la Sentencia N° 177-2017-3JPLHYO-CSJJU/PJ3.
- vi. En cuanto al recibo de pago N° 000940, por la suma de S/. 1,500.00 nuevos soles, por compra de lote, se advierte que ésta no precisa de que lote se trata, menos se encuentra corroborada por libros contables o documentación que obra en los archivos de la Asociación, o por alguna Asamblea General de Socios, máxime si la Asociación en su escrito niega la existencia de transacción económica con los adjudicatarios o de la existencia de recibos de compra venta, como si ocurre con la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar, que tiene la condición de socia, cuyo pago por la suma de S/. 12,000.00 nuevos soles se corrobora con el recibo No. 000357, pago de demás derechos (habilitación definitiva y derecho de socio) que se

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

encuentran respaldados por los recibos N°. 000277 y No. 000373, en consecuencia, dicho recibo presentado por la parte demandada no produce convicción al Juzgador, menos otorga por si sola la fecha cierta al Certificado de Adjudicación de fecha 30 de diciembre de 1997.

SEXTO. – En ese orden de ideas, acorde a los fundamentos y las conclusiones esgrimidas en la sentencia de auto y de vista, devenidas de la valoración y análisis de lo alegado por las partes y los medios probatorios aportados al proceso, no se advierte infracción normativa al debido proceso ni al deber de motivación de resoluciones judiciales.

Sobre la infracción normativa procesal del artículo 1135 del Código Civil y de los artículos 121 y 245 inciso 2 del Código Procesal Civil.

SÉPTIMO. – El artículo 1135 del Código Civil, establece que “*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 el particular, y en base a los argumentos desarrollados en párrafos anteriores, en la sentencia de autos se pudo evaluar que el título ostentado por la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar se superpone al título presentado por los demandados; toda vez que, el certificado de adjudicación de estos últimos no se acredita en alguna Asamblea General de Socios, ni se encuentra en los archivos o documentación de la Asociación, o en la condición de socios de Aniceto Víctor Oncihuay Barboza y Sabina Romero Sullca, que pueda determinar la fecha cierta,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

máxime si éste documento adquiere recién fecha cierta a la luz de los actuados como el pago efectuado ante el SATH, con fecha 07 de Abril del 2014; del mismo modo, en relación al contrato de compra venta privado se determinó que es un documento privado, el misma que adquiere fecha cierta el día 13 de Junio del 2014, oportunidad en que se presentó al citado Notario Público para la certificación de las firmas de los que suscriben dicho contrato de compra venta.

En ese sentido, este colegiado concuerda con lo determinado en la sentencia de autos respecto a que la demandante Marilú Erlinda Matos Salazar ostenta título de propiedad respecto del bien inmueble materia de litis consistente en el Certificado de Adjudicación Final, documento privado de fecha cierta del 03 de Octubre del 2011, y que los demandados Brígida Oncihuay Romero y Eloy Arturo Riveros Veliz en el contrato privado de compra venta de inmueble de fecha 13 de Junio del 2014, con firmas legalizadas por Notario Público en la fecha indicada, dotando de ésta manera a dicho documento de fecha cierta; en consecuencia, se concluyó que la demandante tiene mejor derecho de propiedad respecto del inmueble sub litis que los demandados ya referidos. Por tanto, se determina que la Sala Superior no ha infringido el artículo 1135° del Código Civil y los artículos 121⁶ y 245⁷ inciso 2 del Código Procesal Civil.

⁶ Código Procesal Civil.

Artículo 121.- Mediante los decretos se impulsa el desarrollo del proceso, disponiendo actos procesales de simple trámite.

(...)

Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso, en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

⁷ Código Procesal Civil.

Artículo 245.- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde (...) 2. La presentación del documento ante funcionario público;

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Sobre Infracción normativa del Artículo 978 del Código Civil.

OCTAVO. - El recurrente sustenta que la demanda sobre Nulidad de Acto jurídico interpuesta contra Marilú Erlinda Matos Salazar, ha sido emitido infringiendo el Artículo 978 del Código Civil, en razón que la sentencia declara infundada la nulidad deducida, así como la autoridad de segunda instancia no ha analizado debidamente, ya que en el presente caso si existe la causal de nulidad, en razón que el certificado de adjudicación otorgada a doña Marilú Erlinda Matos Salazar no cumple los requisitos exigidos por el artículo 219.

Al respecto, de acuerdo a lo desarrollado en el considerando CUARTO, de la presente resolución, se advierte que en la sentencia de autos se evaluó y analizó, detalladamente, los supuestos de nulidad en base a las causales contenidas en el artículo 219, arribando a la conclusión de que no se pudo acreditar que el Certificado de Adjudicación Final, presentado por la Marilú Erlinda Matos Salazar, adolezca de algún vicio que devenga en la nulidad del citado acto jurídico. Por tanto, se determina que la Sala Superior no ha infringido el artículo 978° del Código Civil.

Sobre la Infracción normativa del artículo 2 inciso 23 y del artículo 70 de la Constitución Política del Perú

NOVENO. - El recurrente señala una infracción de formalidad esencial para la eficacia y validez de un acto procesal, lo cual, señalan, causa agravio y grave perjuicio moral y económico con subsecuente pérdida de tiempo y gastos insulsos, porque en especial afecta su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, su derecho a la legítima defensa y su derecho patrimonial; sin embargo, acorde a lo desarrollado en los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

considerandos CUARTO y QUINTO, se concluyó que los fundamentos y las conclusiones, esgrimidas en la sentencia de autos y de vistas, se han determinado en base a lo alegado por las partes, a los medios probatorios aportados al proceso y conforme a las disposiciones normativas pertinentes para este de proceso; por lo que no se habría vulnerado el debido proceso, toda vez que las señaladas sentencias fueron idóneamente motivadas; por tanto, no se advierte infracción normativa al debido proceso.

DECIMO. - En consecuencia, lo decidido por la Sala Superior, que confirmó la sentencia de primera instancia, no ha incurrido en las infracciones normativas alegas por la parte demandada, en tanto que la sentencia recurrida ha sido emitida respetando el derecho al debido proceso y a la motivación de resoluciones judiciales, valorando idóneamente a los medios probatorios aportados al proceso, y conforme a las disposiciones normativas pertinentes para este de proceso; por lo que, el recurso de casación deviene en infundado.

VI. DECISIÓN. -

Por estas consideraciones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha 25 de febrero de 2021 interpuesto por el codemandado **Eloy Arturo Riveros Veliz**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 57 de fecha 01 de febrero de 2021, que confirmó la sentencia contenida en la resolución número 53 de fecha 12 de mayo de 2020; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley, bajo responsabilidad; en el proceso civil seguido por Marilú Erlinda Matos Salazar contra el recurrente, sobre mejor derecho de propiedad.

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

CASACIÓN N° 1853-2021

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Notifíquese. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

S.S.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

Sirc/Jlp