

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**SUMILLA:** *“En cuanto a la transmisión sucesoria, el artículo 657 del Código Civil de 1936, de aplicación temporal al caso de autos, reconocía que, desde la muerte de una persona se transmiten la propiedad y la posesión de los bienes y derechos que constituyen la herencia a aquellos que deben recibirla. En el presente caso, el causante del demandante fallece el 02 de julio de 1971, esto es, de forma posterior a la venta efectuada a la madre de la demandada, que data del 18 de enero de 1952; en ese sentido, a partir de dicha fecha, el predio materia de litis, dejó de formar parte del patrimonio del citado causante, por lo que, al no ser parte de la masa hereditaria, ya no podía ser materia de transmisión al demandante.”*

Lima, 09 de setiembre de 2024. –

El 26 de enero de 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 1 de junio de 2023.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 7 de junio de 2023, emitido por la Presidencia de la Sala Civil Permanente, mediante el cual comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de mesa de partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan 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 REPUBLICA;** con el expediente físico, vista la causa mil quinientos ochenta

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

y cinco, guion dos mil veintiuno JUNIN, llevada a cabo en el día de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la sucesión procesal de **Manuel Eduardo Torres Carrión** (en adelante el demandante), mediante escrito presentado el 18 de marzo de 2021<sup>1</sup> contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución N° 44 de fecha 26 de febrero de 2021<sup>2</sup>, que **confirma** la Sentencia apelada contenida en la resolución N° 37 de fecha 09 de noviembre de 2020<sup>3</sup>, que declaró **infundada la demanda** en todos sus extremos.

**II. CAUSALES DEL RECURSO:**

Mediante resolución de fecha 13 de marzo de 2024, inserta en el cuaderno de casación<sup>4</sup>, este Tribunal Supremo declaró procedente el recurso interpuesto por el **demandante** por las siguientes causales:

***a) Infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.***

***b) Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil.***

En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo emitir pronunciamiento de fondo sobre dichas causales, teniendo en cuenta que el recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil; y,

---

<sup>1</sup> Fojas 367 del expediente.

<sup>2</sup> Fojas 357 del expediente.

<sup>3</sup> Fojas 310 del expediente.

<sup>4</sup> Fojas 61 a 695.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Antecedentes del proceso.**

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

**1.1 Demanda<sup>5</sup>:** Con fecha 16 de febrero de 2017, Manuel Eduardo Torres Carrión, interpone demanda a fin que se declare el mejor derecho de propiedad del inmueble ubicado en la Avenida Ferrocarril y el Jirón Tacna, hoy Avenida Ferrocarril N° 695 y el Jirón Tacna N° 1390 del Distrito de Carhuamayo, Provincia y Departamento de Junín, como pretensión accesorio la cancelación de la partida electrónica N° 11033754 y como pretensión accesorio subordinada se inscriba el predio sub litis a su nombre, esto ante el Registro de la Propiedad Inmueble Zonal Pasco. Invoca como sustento de su pretensión, entre otros, lo siguiente:

*1. Adquirió el predio por sucesión de Néstor Eduardo Torres Álvarez lo que se acredita con la copia de la sucesión intestada contenida en la Partida N° 13470948, asimismo indica que su padre con fecha 2 de julio de 1913 adquirió mediante contrato de compraventa de su anterior propietario Antonio Monzón, lo que acredita la propiedad y sobre el que su padre habría ejercido derecho de uso, asimismo, se acreditaría el mejor derecho con la escritura pública de fecha 10 de agosto de 1928, suscrito ante el Juez de Paz de Tarma, a falta de Notario Público, habiéndose realizado la delimitación del mismo.*

*2. En el año 1967, antes de radicar en la ciudad de Lima, habría dejado como cuidadora del bien a la señora Demetrea Campos Guerra, quién*

---

<sup>5</sup> Fojas 48 del expediente.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*estaría en dicha condición más de 50 años, conforme se demuestra con las tomas fotográficas y los contratos de mano de obra. Es así que, el bien en la actualidad se encuentra incurso en un proceso penal por el delito de usurpación agravada, en virtud que Feliciano Laureano Marcelo y otras dos personas habrían ingresado de forma violenta a usurpar ambientes de la propiedad. Asimismo, menciona que su padre arrendó un ambiente a Antonio Laureano, padre de las demandadas, lo que se acredita con los recibos de pago. Es así que el bien jamás se puso en venta, menos al padre de las demandadas, por lo que la escritura pública que alega poseer la parte demandada es apócrifo y expedido a cambio de dinero.*

*3. Asimismo, dicha escritura fue recientemente inscrita en el registro de propiedad inmueble de Cerro de Pasco, es así que, de dicho documento se aprecia que, la madre de la demandada es la propietaria del bien y vende a la hoy demandada, lo cual es falso, ya que la madre era únicamente, inquilina, por lo que, no es lógico que dispongan de un bien que no les pertenecía, en ese sentido se debería demostrar mediante la revisión de los títulos archivados de la Notaría de Agliberto Alcides Lazo, si en efecto, se celebró dicho acto jurídico que se niega, por lo que existe una intención maliciosa de apoderarse ilegítimamente del bien.*

**1.2 Contestación de la demanda:**

**Angélica Laureano Marcelo** (en adelante la demandada) se apersona al proceso, contesta la demanda mediante escrito de fecha 05 de abril de 2017<sup>6</sup>, señalando, entre otros, lo siguiente:

*Vive en el Distrito de Carhuamayo desde que tiene uso de razón; que, el 6 de julio de 1995, con su señora madre Mercedes Marcelo Morales Viuda de Laureano, realizaron una compraventa ante Notario Público, en*

---

<sup>6</sup> Fojas 96 del expediente.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*tanto con fecha 8 de abril de 1996 gestionó ante la Oficina Registral la anotación preventiva del predio mencionado, pero que por motivos de trabajo no llegó a concretizar. Sin embargo, desde 1995 se encuentra inscrito en la Municipalidad de Carhuamayo, donde a la fecha viene pagando impuestos, es también claro decir que, por descuido recién inscribió el bien el 8 de abril del 2016, por otro lado, Feliciano Laureano Marcelo ha sido demandada, pero ella no ostenta propiedad alguna sobre el bien, por lo que se debe comprender que el bien inmueble es de su propiedad.*

**1.3. Sentencia de primera instancia:**

Mediante Sentencia contenida en la resolución N° 37 de fecha 09 de noviembre de 2020<sup>7</sup>, el Juzgado Mixto de la Corte Superior de Justicia de Junín, declaró infundada la demanda de mejor de derecho de propiedad en todos sus extremos. El juez de primera instancia, sostiene, entre otros, lo siguiente:

*Bajo esta misma línea argumentativa, en lo que respecta al nivel preferente de publicidad y registro, debemos decir que la parte demandante no cuenta con inscripción alguna sobre el bien que alega propiedad, a diferencia de la parte demandada, quien cuenta con escritura pública de fecha 6 de julio de 1995 cuya anotación preventiva data del año 1996 y cuya inmatriculación obra a folios 192 con fecha 5 de abril del 2016 a nombre de Angélica Laureano Marcelo de Llanos, por lo que, se verifica que la parte demandada es la que cuenta con derecho preferente en la oficina registral.*

*Atendiendo a lo expuesto, lo pretendido por el demandante es la prevalencia de su título de dominio en razón a la primacía de la adquisición del bien por parte de su padre; sin embargo, no existe medio de prueba que desvirtúe el hecho de que la demandada ha adquirido el bien de su madre, más aun si los*

---

<sup>7</sup> Fojas 310 del expediente.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*medios de prueba incorporados al proceso determinan contratos de arrendamiento del año 1958, la cual es una fecha anterior a la que la demandada adquirió el bien y respecto de los cuales no tiene intervención la demandada.*

*Asimismo, si lo pretendido es cuestionar la validez de la presunta venta hecha por Néstor Torres Álvarez a favor de Mercedes Marcelo Mortales Vda. De Laureano esta no resulta la vía idónea para hacer valer dicho derecho, aunado a ello, no existía inscripción registral que avale la propiedad a favor del padre del demandante, por lo que el bien adquirido por la demandada y su inscripción tiene derecho preferente sobre el derecho alegado por el demandante, sumado al hecho de que este no cuenta con título válido que establezca con precisión el bien adquirido por su padre.*

**1.4. Sentencia de Vista:**

A través de la Sentencia de Vista contenida en la resolución N° 44 de fecha 26 de febrero de 2021<sup>8</sup>, se confirma la Sentencia apelada contenida en la resolución N° 37 de fecha 09 de noviembre de 2020, que declaró infundada la demanda de mejor de derecho de propiedad en todos sus extremos. Argumenta el Colegiado Superior, entre otros, lo siguiente

*Ahora bien, teniendo a la vista los títulos que las partes exhiben, ambos transfieren propiedad a las partes, siendo que el título del demandante carece de inscripción y el de la demandada se encuentra inscrito ante los RR.PP. de Huancayo-Oficina de Pasco.*

*De acuerdo a lo establecido, en este caso por tratarse de títulos inscritos y no inscritos la presente litis debe resolverse según el artículo 1135° del Código Civil, primera parte: “cuando el bien es inmueble y concurren*

---

<sup>8</sup> Fojas 357 del expediente.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlos, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito (...)*”.

*En ese caso, la escritura privada de compraventa que ostenta el demandante, tiene como fecha cierta el 02 de julio de 1913; y, la Inscripción de Propiedad Inmueble Manzana x3 Lote s/n Carhuamayo Partida N° 11033754 ante los RR.PP. de Huancayo-Oficina de Pasco de la demandada, tiene como fecha de inscripción el 05 de abril de 2016. Entonces, en aplicación del citado artículo 1135 del Código Civil, el título primeramente inscrito corresponde a la compraventa celebrada por doña Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano, a favor de doña Angélica Laureano Marcelo de Llanos, de fecha 05 de julio de 1995, inscrita ante Registros Públicos de Huancayo-Oficina de Pasco, conforme la Copia Literal que obra a pp. 42/192.*

**SEGUNDO: Delimitación del objeto de pronunciamiento.**

Reseñado los antecedentes del proceso, corresponde analizar las causales de casación declaradas procedentes, por ello la presente resolución debe circunscribirse en delimitar si la Sentencia de Vista ha incurrido en: a) *Infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado*; y, b) *Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil*.

**TERCERO: Análisis de las causales procesales invocadas: infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.**

**3.1. Consideraciones previas a tener en cuenta**

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- a. Antes de ingresar al análisis de los argumentos expuestos por el recurrente, corresponde efectuar algunas precisiones respecto a la normativa denunciada relacionada a la infracción al *derecho al debido proceso*, el mismo que comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Asimismo, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que, una resolución que carezca de motivación suficiente, no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales consagrados en los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.
- b. En tal contexto, es de señalar que la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

**3.2. Posición del recurrente**



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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

El demandante señala como argumentos que sustentan las infracciones normativas procesales, entre otros, los siguientes:

*No se ha realizado una fundamentación fáctica coherente, pues de la escritura compraventa que data del 6 de julio de 1995, no se ha realizado un análisis interno del documento, ya que en este no aparece el tracto sucesivo; y se ha probado que no existe el documento de venta de su padre Néstor Eduardo Torres Álvarez, a favor de Mercedes Marcelo Morales Vda. De Laureano, madre de la demandada.*

*Con las pruebas adjuntas el recurrente ha demostrado la posesión que viene ejerciendo sobre el inmueble sub litis, a través de su cuidadora Demetrea Campos Guerra, quien ejerce la guardianía a la fecha. En ese sentido la posesión como situación extra registral y como dato fáctico rompe las reglas de la fe pública registral, que sustenta la sentencia cuestionada.*

**3.3. Análisis de las causales procesales denunciadas**

- a) La recurrente aduce falta de motivación en el extremo referido al análisis del tracto sucesivo del contrato de compra venta del 05 de julio de 1995, esto al alegar que, no se habría realizado un análisis interno de dicho documento; no obstante, es de verse de la sentencia de vista recurrida, que el Colegiado Superior, ha precisado lo siguiente: “7. Con relación al segundo agravio, donde el impugnante afirma que su título por ser de fecha cierta y más antiguo se opone frente al título de la demandada consistente en la escritura inscrita en los Registros Públicos, estando a lo expuesto en el caso de autos corresponde someter a análisis y valoración probatoria conjunta los siguientes documentos: (...) De la demandada: (...) d) Escritura de compraventa que celebra de una parte doña Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano, a favor de doña Angélica Laureano Marcelo de Llanos de

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

*fecha 5 de julio de 1995, por intermedio de este documento se transfiere un terreno de una extensión de 1271.67m<sup>2</sup> ubicado entre el Jr. Tacna y la Av. Ferrocarril sin número del distrito de Carhuamayo, de la provincia y departamento de Junín que obra a pp.64-67. e) Según la citada escritura de compraventa de fecha 5 de julio de 1995, doña Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano, declara que la propiedad materia de conflicto la adquirió de su anterior propietario don Néstor Torres por ante el juez de paz del distrito de Carhuamayo don Exaltación Poma Rodríguez el 18 de enero de 1952, documento imperfecto que se encuentra extraviado.”*

- b) Estando a lo expuesto es de verse que, el razonamiento efectuado por el Colegiado Superior, en el extremo del análisis referido al citado documento es suficiente, esto para llegar a colegir que, conforme a la escritura de compraventa de fecha 5 de julio de 1995, doña Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano, declara que la propiedad materia de conflicto la adquirió de su anterior propietario don Néstor Torres Álvarez, por ante el Juez de Paz del distrito de Carhuamayo, don Exaltación Poma Rodríguez, esto el 18 de enero de 1952, así aparece de la documental<sup>9</sup> que adjunta en autos la demandada, con motivo de contestar la demanda; por lo tanto, se llega a colegir que, el Colegiado Superior cumple con justificar el tracto sucesivo correspondiente a la transferencia del bien sub litis a favor de la parte demandada; tanto más, si la parte demandante no ha cuestionado judicialmente dicha transferencia, ello no obstante entender que, habrían vicios en dicho acto jurídico, siendo que por lo demás, tal como se ha concluido en la sentencia de vista recurrida<sup>10</sup>, al no encontrarnos ante un supuesto de nulidad manifiesta, no corresponde analizar dicho supuesto al

---

<sup>9</sup> Fojas 64 a 67 del expediente.

<sup>10</sup> Fundamento 13 de la sentencia de vista del 26 de febrero de 2021.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

interior de este proceso; no resultando amparable el extremo de la denuncia de infracción procesal, en este sentido.

- c) Por otro lado, y respecto de la supuesta falta de análisis de la presunta posesión del inmueble sub litis por parte del demandado, a través de su cuidadora Demetrea Campos Guerra, se debe tener en consideración que, el Colegiado Superior, en la sentencia de vista cuestionada, se pronuncia respecto de los agravios expresados por la parte demandante, de conformidad con el aforismo *tantum devolutum quantum appellatum*, ello obliga a resolver de acuerdo al pedido del sujeto impugnante (no pudiendo pronunciarse respecto de aquello que el recurrente no ha considerado de forma expresa como agravio); siendo que, de la revisión de los agravios expresados por el recurrente en el recurso de apelación,<sup>11</sup> no se aprecia que se haya cuestionado el extremo referido a la posesión del bien, así tampoco se consigna en la sentencia de vista recurrida;<sup>12</sup> argumento suficiente como para desestimar la denuncia de infracción normativa.
- d) No obstante ello, es de advertirse también, que tal como se aprecia de los términos en los que ha sido presentada la demanda<sup>13</sup>, el demandante solicita que se emplace a la demandada en el domicilio sub litis (Jirón Tacna 1390 del distrito de Carhuamayo), en este sentido, reconoce que, la misma está en posesión del citado bien; más aún, si bien señala que, en el año 1967, antes de radicar en la ciudad de Lima, dejó el bien inmueble a cuidado de la señora Demetrea Campos Guerra, también reconoce que, en la actualidad se encuentra en curso un proceso penal por el delito de usurpación agravada, en virtud que, la demandada Angélica Laureano Marcelo, habría ingresado al citado bien de forma violenta, esto

---

<sup>11</sup> Escrito que obra de fojas 324 a 334.

<sup>12</sup> Fundamento 2 de la sentencia de vista.

<sup>13</sup> Fojas 48 a 60 del expediente.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

conjuntamente con la señora Feliciano Laureano Marcelo; lo cual demostraría que, el demandante no ejercería la posesión de la propiedad materia de litis, en la actualidad y desde iniciado el proceso, esto debido a su propia declaración; razones por las cuales, tampoco resulta amparable el extremo de la denuncia de infracción procesal, en este sentido.

- e) En conclusión, la resolución judicial objeto del presente recurso, para justificar su decisión de confirmar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, ello con vista de los agravios expresados por la parte recurrente, expresa las razones fácticas y jurídicas suficientes que justifican el criterio adoptado por el Colegiado Superior; siendo que, para la satisfacción del derecho a la motivación, no se hace necesaria una argumentación explícita y pormenorizada de todas y cada una de las alegaciones que se aducen como fundamento en el recurso de apelación, en ese extremo, pudiendo bastar una respuesta específica a los agravios indicados por el recurrente, aunque se omitan alegaciones concretas no sustanciales. Por estas razones las infracciones a las normas procesales denunciadas devienen en *infundadas*.

**CUARTO: Análisis de la causal material invocada: infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil**

**4.1. Cuestión sustantiva a dilucidar**

El problema jurídico a dilucidar consiste en verificar si el Colegiado Superior, al determinar que corresponde el mejor derecho de propiedad a favor de la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 1135 del Código Civil, ha incurrido en infracción de dicha normativa y como tal deba declararse fundado el recurso de casación, o si por el contrario, deba declararse infundada la misma, al no advertirse la citada infracción.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**4.2. Posición del recurrente**

El casacionista al denunciar que, en la Sentencia de Vista se habría incurrido en infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil, señala entre otros, lo siguiente: *“En la sentencia de vista se indica que los títulos provienen de un mismo tronco familiar, lo que está lejos de la realidad, puesto que la demandada ha indicado que, su madre y transferente, supuestamente adquirió el bien del padre del recurrente, Néstor Eduardo Torres Álvarez; sin embargo, no existe tal tracto sucesivo entre su señor padre y la madre de la demandada. Si bien en la sentencia de vista la Sala Superior resolvió con base en el artículo 1135 del Código Civil, ello no significa que en función al criterio de inscripción quede el caso resuelto, pues el artículo es muy claro en señalar que dicha inscripción debe ir acompañada de la buena fe, lo que en autos no existe; siendo que, respecto de la compraventa del 6 de julio de 1995, se ha acreditado que no existe tracto sucesivo, y hasta la fecha el recurrente viene poseyendo el bien, lo que acredita la mala fe de la parte contraria.”*

**4.3. Postura de las instancias de mérito**

En la Sentencia de Vista materia de casación, la Sala Mixta Descentralizada de Junín, confirma la Sentencia apelada que declaró **infundada** la demanda de mejor de derecho de propiedad, en ese sentido falla a favor de la parte demandada; ello al considerar que, al tratarse de un supuesto de conflicto entre títulos inscritos y no inscritos, la misma se resuelve según lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil; en vista del cual resulta preferente el título primeramente inscrito, que corresponde a la compraventa que celebra doña Mercedes Marcelo Morales viuda de Laureano, a favor de doña Angélica Laureano Marcelo de Llanos, con fecha 05 de julio de 1995, inscrita ante Registros Públicos de Huancayo - Oficina de Pasco, conforme la copia literal que

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

obra en autos<sup>14</sup>; siendo que, en el caso del demandante, solo cuenta con escritura privada de compraventa que tiene como fecha cierta el 02 de julio de 1913.

**4.4. Análisis del caso en concreto**

***Acerca del mejor derecho de propiedad***

a) Los procesos de mejor derecho de propiedad surgen en vista que, más de una persona reclama la titularidad de un bien inmueble, esto cuando la misma es pretendida por personas distintas y que se contraponen entre sí, siendo que, en tal supuesto, el juzgador debe tener a la vista los títulos presentados por las partes del proceso, a fin de evaluarlas y establecer cuál de ellos goza de preferencia respecto del otro y como tal declarar el derecho de propiedad a su favor. En este sentido, esta Corte de Casación, ha tenido la oportunidad de establecer que, el proceso de mejor derecho de propiedad supone la concurrencia opuesta de dos personas de un derecho real sobre el mismo inmueble, quienes buscan ser declarados propietarios, para lo cual deberán acreditar preferencia, respecto de la inscripción registral que prime en el tiempo, supuesto regulado por los artículos 1135 y 2022, primer párrafo, del Código Civil<sup>15</sup>.

***Sobre los títulos que sustentan el derecho que reclaman las partes***

b) El **demandante** Manuel Eduardo Torres Carrión, señala ser el propietario del bien materia de litis, por haberla adquirido vía transmisión sucesoria de su causante don Néstor Eduardo Torres Álvarez; para acreditar su afirmación, ofrece como medios probatorios, de un lado la escritura pública de compraventa,

---

<sup>14</sup> folios 42

<sup>15</sup> Casación N.º 2685-2011-Lima Norte, citada en la obra "Código Civil Comentado", Tomo VI, Editorial Gaceta Jurídica S.A., Lima, marzo de 2022, página 30.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

mediante la cual su causante don Néstor Eduardo Torres Álvarez, adquirió la propiedad del inmueble sub litis con fecha 2 de julio de 1913, de su anterior propietario don Antonio Monzón, y, de otro lado, presenta la copia literal de la sucesión intestada inscrita en la partida N° 134709 48 del Registro Personal de los Registros Públicos de Lima,<sup>16</sup> con el que acredita ser el único y universal heredero de don Néstor Eduardo Torres Álvarez, quien falleció el 2 de julio de 1971, según consta de la documental<sup>17</sup>.

**c)** Por su parte, la **demandada**, señora Angélica Laureano Marcelo, afirma haber adquirido la propiedad por contrato de compraventa de fecha 5 de julio de 1995, para acreditar su afirmación, adjunta la Escritura Pública de compraventa<sup>18</sup> que celebra de una parte doña Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano, a favor de la demandada, por el que se transfiere el predio ubicado entre el jirón Tacna y la avenida Ferrocarril sin número del distrito de Carhuamayo, de la provincia y departamento de Junín. En el citado documento doña Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano, declara que la propiedad la adquirió de su anterior propietario don Néstor Torres Álvarez, quién sería el causante del demandante, por ante el Juez de Paz del distrito de Carhuamayo, don Exaltación Poma Rodríguez, con fecha 18 de enero de 1952. Así, se aprecia también de la Copia Literal de la Inscripción de Propiedad Inmueble sin número, del distrito de Carhuamayo, según Partida N° 11033754, de una extensión de 1265.179 metros cuadrados, con perímetro de 145.38 metros lineales, y con inmatriculación de fecha 05 de abril de 2016, ante los Registros Públicos de Huancayo-Oficina Registral Pasco.<sup>19</sup>

***Respecto de la propiedad materia de litis***

---

<sup>16</sup> Fojas 107 del expediente.

<sup>17</sup> fojas 107 de autos

<sup>18</sup> Fojas 64 del expediente.

<sup>19</sup> Fojas 42 del expediente.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**d)** Atendiendo a lo señalado por ambas partes, respecto del origen de los títulos que sustentarían el derecho de propiedad que reclaman, debe considerarse que, en autos se encuentra probado lo siguiente:

1. Se suscribe, originalmente el contrato de compraventa de fecha 2 de julio de 1913, entre el extinto padre del demandante y el señor Antonio Monzón;
2. La señora Mercedes Marcelo Morales Viuda de Laureano (madre de la demandada), adquiere la propiedad sub litis de su anterior propietario don Néstor Torres Álvarez (padre del demandante), por ante el Juez de Paz del distrito de Carhuamayo, don Exaltación Poma Rodríguez, con fecha 18 de enero de 1952; acto jurídico que, al no haber sido cuestionado judicialmente, conserva su validez para acreditar el tracto sucesivo del predio sub litis;
3. En vista de lo expuesto, se aprecia que, el causante del demandante (Néstor Eduardo Torres Álvarez) dejó de ser propietario del bien materia de litis, en virtud de haberlo transferido a la señora Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano (madre de la demandada), con fecha 18 de enero de 1952.
4. Con fecha 02 de julio de 1971, fallece don Néstor Torres Álvarez (padre del demandante)<sup>20</sup>.
5. La demandada adquiere el predio de su anterior propietaria Mercedes Marcelo Morales Vda. de Laureano (su madre), según se ve de la Escritura de compraventa de fecha 5 de julio de 1995;<sup>21</sup> y, se inscribe en los Registros Públicos el 05 de abril de 2016.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> según consta de la documental de fojas 107, de autos

<sup>21</sup> Obrante de fojas 64 a 67 del expediente.

<sup>22</sup> Así obra a fojas 42 del expediente.



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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

6. Con fecha 14 de octubre de 2015, se inscribe la sucesión intestada, en vista del fallecimiento de don Néstor Eduardo Torres Álvarez, a favor de su hijo (el demandante).

***Acerca de la transmisión sucesoria del bien***

e) Estando a que, el demandante Manuel Eduardo Torres Carrión, indica que, sería el titular del bien materia de litis, en tanto que, lo habría adquirido vía transmisión sucesoria de su causante don Néstor Eduardo Torres Álvarez, cabe tener en cuenta, que el artículo 657 del Código Civil de 1936, de aplicación temporal al caso de autos (en vista que el padre del demandante fallece con fecha 02 de julio de 1971), reconocía que, desde la muerte de una persona se transmiten la propiedad y la posesión de los bienes y derechos que constituyen la herencia a aquellos que deben recibirla.<sup>23</sup> Al respecto, Ferrero Costa,<sup>24</sup> ha indicado que: *“La apertura de la sucesión está determinada por el fallecimiento del causante; pues, a tenor de lo prescrito en el artículo 61 del Código Civil, la muerte pone fin a la persona. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 660, la transmisión hereditaria se produce desde el momento de la muerte, habiendo enfatizado el actual Código Civil el concepto, pues el Código de 1936 expresaba únicamente la frase “desde la muerte.” (...) Con el fallecimiento se produce, al mismo tiempo, la apertura de la sucesión y la transmisión de los bienes de la herencia. (...) La transmisión sucesoria debe entenderse con todos los bienes y obligaciones de las que el causante es titular al momento de su fallecimiento, vale decir con todo el activo y con todo el pasivo sucesoral, tal como lo determina el artículo 660, hasta donde alcancen los bienes de la herencia, por orden del artículo 661.”*

---

<sup>23</sup> En similar sentido se regula en el Artículo 660 del Código Civil vigente, al señalarse, que: *“Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.”*

<sup>24</sup> En la obra “Código Civil Comentado”, Tomo IV, Editorial Gaceta Jurídica S.A., Lima, marzo de 2022, página 11.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

f) Entonces, atendiendo a lo expuesto anteriormente, se tiene que, si bien es verdad que el causante del demandante fue propietario del bien sub litis, por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa de fecha 2 de julio de 1913, también es cierto que, dicho causante, transfiere en vida el mencionado bien, con fecha 18 de enero de 1952, mediante contrato de compraventa, por ante el Juez de Paz del distrito de Carhuamayo; por consiguiente, desde el año 1952, el causante del demandante, dejó de ser propietario del inmueble materia de litis; y, en vista de ello, producido su fallecimiento en el año 1971, ya no formaba parte, dicho inmueble, de la masa hereditaria,<sup>25</sup> y como tal, no podía ser materia de transmisión sucesoria en favor de su heredero, el demandante.

g) Así, en vista que el predio materia de litis, no formaba parte de la herencia dejada por el citado causante, entonces, el demandante no puede reclamar su titularidad vía el presente proceso de mejor derecho de propiedad, al haber dispuesto del mismo su causante con fecha 18 de enero de 1952, esto vía acto *inter vivos*. En ese contexto, y tal como ha indicado la doctrina anteriormente citada, la transmisión de la herencia debe entenderse con todos los bienes y obligaciones de las que el causante es titular al momento de su fallecimiento; no siendo el caso del bien inmueble materia del presente proceso, tal como se indicó.

h) Por lo tanto, en el presente caso, en estricto, no nos encontramos en el supuesto de concurrencia de acreedores, como se regula en el artículo 1135 del Código Civil, materia de denuncia de infracción normativa; y como tal, la misma resulta impertinente para resolver la controversia; no obstante ello, conforme a lo dispuesto en el indicado artículo 657 del código sustantivo de 1936, de aplicación temporal al caso de autos, la demanda de mejor derecho de

---

<sup>25</sup> Esta Sala Suprema ha señalado que, la herencia es entendida como la universalidad que deja el causante, ello a raíz de su muerte, y que, como tal, constituye un patrimonio autónomo distinto a los herederos que integran la sucesión. En la Casación 608-2004-Lima del 08 de junio de 2005, en los seguidos sobre tercería de derecho preferente.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

propiedad igual no resulta amparable, tal como se ha resuelto en sede de instancia, y si bien el sustento jurídico de la decisión judicial recurrida resulta distinta a la que se invoca en el presente caso, debe estarse a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, en la que se reconoce que, no se casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho.<sup>26</sup> Más aún, si en el artículo VII del Título Preliminar del citado cuerpo normativo, se establece que, el Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente; y, en su artículo III se dispone que, el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.<sup>27</sup> Así, en el caso de autos, se ha emitido decisión de fondo, por la que se desestima la demanda instaurada por el demandante, resolviendo de esta manera, y de modo definitivo, el conflicto de intereses materia del proceso.

#### **4.5. Conclusión**

Estando a lo expuesto, este Tribunal Supremo considera que, la demanda de mejor derecho de propiedad, tal como ha sido presentada en autos, no resulta amparable, así se ha colegido en sede de instancia, pero por otros fundamentos jurídicos; por lo tanto, conforme al sustento legal citado de forma precedente, el recurso de casación resulta **infundado**.

#### **DECISIÓN:**

---

<sup>26</sup> Al respecto esta Corte de Casación, ha emitido reiterada jurisprudencia, tales como son las Casaciones N° 1227-2012- Lima, N° 404-2008-Piura y N° 187-2003-Santa.

<sup>27</sup> En similar sentido se ha resuelto en la Casación 1285-2009-Lima del 15 de setiembre de 2009.

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

**CASACIÓN N.º 1585-2021  
JUNIN  
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Por estas consideraciones, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la sucesión procesal del demandante **Manuel Eduardo Torres Carrión**, mediante escrito presentado el 18 de marzo de 2021; en consecuencia: **NO CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la resolución N° 44 de fecha 26 de febrero de 2021; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por el recurrente contra Angélica Laureano Marcelo, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Notifíquese. Integra el colegiado la señora Jueza Suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

**S.S.**

**ARIAS LAZARTE  
BUSTAMANTE OYAGUE  
PINARES SILVA  
CORONEL AQUINO  
ZAMALLOA CAMPERO**

*Mefs*