



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

Lima, quince de setiembre  
de dos mil veintitrés.-

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; Vista la causa número 2146-2017, en discordia, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha ante el juez supremo dirimente Florián Vigo con cuyo voto se forma resolución y con el voto dejado debidamente firmado por los jueces supremos Romero Díaz, Cabello Matamala y Céspedes Cabala que obra en autos y que forma parte de esta resolución de conformidad con el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; se emite la siguiente sentencia

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Que, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por Isabel María Aliaga de Baldeon y Steve Kevin Baldeon Aliaga a fojas trescientos cincuenta y cuatro, contra la sentencia de vista a fojas trescientos treinta y seis, de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Superior Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que revocó la sentencia apelada de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda de Reivindicación; reformándola, declararon fundada la misma, con los demás que contiene.

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Por resolución de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete corriente a fojas cincuenta y uno del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por: **i) Infracción de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 1135 del Código Civil.** Alegando que, no existe una adecuada motivación ordenada, fluida, ni lógica de hecho, más aun



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

cuando se ha interpretado de manera distinta el segundo párrafo del artículo 1135 del Código Civil. Precisa que, el documento ofrecido como medio probatorio por la parte demandante para acreditar la propiedad es el testimonio de la Escritura Pública de adjudicación y entrega de propiedad en vía de independización de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres, otorgada por la Asociación de Vivienda Residencial El Bosque, representada por el Presidente Hugo Reymundo Zorrilla y su Secretaria Janet Imaña Pariona, adjudican y entregan la propiedad el bien *sub litis*; la parte demandada Isabel María Aliaga de Baldeón, pese a hacerlo de manera extemporánea por culpa de su abogado, cumple con acreditar la propiedad del bien terreno con el medio probatorio ordenado mediante resolución número seis, la misma que es copia legalizada de la minuta de compraventa de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que acredita que la Asociación citada, otorga en Compraventa a favor de Isabel María Aliaga de Baldeón el bien *sub litis*, corroborado con la copia legalizada del acta de entrega del lote con los documentos que obra de fojas ciento veintidós a ciento veinticuatro, copia de la constancia de cancelación que obra a fojas ciento veintiséis, copia legalizada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial de fojas ciento veintinueve y siguientes, copia legalizada de la numeración de finca que obra a fojas ciento treinta y tres, de la constancia de posesión de fojas ciento veintisiete; todos los cuales establecen que la demandada acredita ser propietaria del inmueble (terreno así como de la construcción) materia de reivindicación no habiendo sido objeto de cuestionamiento en la vía judicial por la ahora demandante, por lo que surte todos sus efectos jurídicos, es decir, su valor como documento de propiedad, resultando evidente y manifiesto que la demandada adquirió la propiedad dos años y catorce días antes que la ahora demandante, tanto es así que construyó en el terreno y pagó su alcabala, y los autovalúos de todos los años; todo lo cual no ha sido analizado por la Sala Superior. Indica que la Sala no ha tenido



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

en cuenta de manera precisa y concreta sus propias motivaciones, en tanto en el tercer considerando invoca el Pleno Casatorio Civil realizado el seis y siete de junio de dos mil ocho, precisando que procede discutirse y evaluarse el Mejor Derecho de Propiedad dentro de un proceso de reivindicación cuando el demandado al contestar la demanda se opone al presentado título de propiedad, obligando al demandante a pronunciarse sobre este hecho nuevo y al juez a fijarlo como punto controvertido en la Audiencia; sin embargo, el *Ad quem*, no revisó ello y ni siquiera advirtió que los artículos 1135 y 1136 del Código Civil, no se aplica en materia de derechos reales, sino en actos jurídicos que contienen obligaciones de dar, por lo que la recurrida debe declararse nula; y, **ii) Infracción del artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil.**- Precisa que, ninguna de las partes inscribió su título, por lo tanto se debe dirimir por el título de fecha más antigua, prefiriéndose al de fecha cierta. Para ello se debe remitir al artículo 245 del Código Procesal Civil, que establece los casos en los que un documento privado adquiere fecha cierta; sin embargo, corresponde remitirnos a la Casación número 3434-2012 de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece, que estableció que si bien un documento no fue ingresado a una notaría para que se certifique fecha, ni contiene firma legalizada como indica el inciso 3 del referido artículo, dicha circunstancia se equipara con la certificación que el Notario Percy Gonzáles Vigil, hace en el anverso de la minuta; lo cual sucede en el caso de autos en que el documento de la recurrente de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, fue ingresado al protocolo de minutas del notario, no habiéndose elevado a Escritura Pública por el fallecimiento del notario; mientras que el documento de la demandante es de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres; por lo que, al contar con un título de propiedad de fecha cierta más antigua en el que el notario realiza la anotación indicando "*transcríbase al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley*". Acota que, estamos frente a un tráfico de terrenos en que



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

la abogada de la demandante es quien tuvo copia del archivo y lo desapareció en circunstancias que su esposo ha elaborado los planos de construcción del demandado, es decir, tenían pleno conocimiento de todos los documentos.

**3. ANTECEDENTES:**

Previo a la absolución de las infracciones anotadas en el punto segundo, conviene hacer las siguientes precisiones respecto a lo acontecido en el proceso.

**3.1 Fundamentos de la demanda:**

Mediante escrito de fojas ciento trece a ciento dieciocho, Julia Torivia Palomino de Sosa y Ernesto Sosa Bustíos interponen demanda de Reivindicación y entrega de bien inmueble contra Isabel María Aliaga de Baldeón y Steve Kevin Baldeón Aliaga, solicitando: la reivindicación del predio signado como Lote número 14 de la Manzana "D" de la Urbanización Residencial "El Bosque", Anexo de Palian, ahora denominado jirón Los Álamos S/N, Manzana D, de la Asociación de Vivienda Residencial El Bosque – Palian, distrito y provincia de Huancayo, de una extensión superficial de ciento setenta y seis metros cuadrados (176.00 m<sup>2</sup>) y la entrega inmediata del bien inmueble señalado.

Como fundamentos de la demanda alegan que tienen la calidad de asociados de la Asociación de Vivienda Residencial "El Bosque", y es por ello que mediante Carta Notarial de fecha veintitrés de abril de mil novecientos ochenta y ocho, el Consejo Directivo presidido por Hugo Humberto Zorrilla pone de conocimiento que fueron considerados como beneficiarios del Lote número 14, de la Manzana D, de una extensión superficial de ciento setenta y seis metros cuadrados (176.00 m<sup>2</sup>), y luego de haber cancelado el total del precio pactado, con fecha diecisiete de julio de mil novecientos ochenta y ocho, les hacen entrega del mismo, y finalmente luego del procedimiento interno de saneamiento físico legal – independización, lotización entre otros, la citada



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

asociación otorgó la correspondiente Escritura Pública denominada Adjudicación y Entrega de Propiedad en Vía de Independización respecto del citado predio a favor de los demandantes con fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y tres, documento de fecha cierta y por ende de plena eficacia jurídica, lo que denota que los recurrentes ostentan la condición de propietarios del bien inmueble ahora denominado jirón Los Álamos S/N Manzana D, de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” – Palian, distrito y provincia de Huancayo.

**3.2 Sentencia de Primera Instancia:**

Mediante sentencia de primera instancia de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, se resolvió declarar **infundada la** demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Del análisis de los títulos presentados por las partes, se advierte que la compraventa otorgada por la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” a favor de la demandada Isabel María Aliaga de Baldeón, es de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, y la adjudicación otorgada por la referida Asociación a favor de la demandante Julia Toribia Palomino Zorrilla, es de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres; en ese sentido, por la antigüedad del título de adquisición, la preferencia la tendría la demandada Isabel María Aliaga de Baldeón, pues su contrato de compraventa data del quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno.
- Sin embargo, del análisis de la citada compraventa a favor de la demandada Isabel María Aliaga de Baldeon, se advierte que no tiene la calidad de fecha cierta, esto es, no se ha acreditado que ese documento haya ingresado al kardex del notario y que esa minuta obre en original en su protocolo de minutas, tan solo se advierte la firma del notario y la



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

anotación de la minuta indicando: “*transcríbase al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley*”, lo que al parecer no fue realizado por la demandante, toda vez que ante el requerimiento de oficio realizado por este juzgado para que la demandante presente o informe sobre la existencia de la Escritura Pública, esta no cumplió con emitir pronunciamiento alguno. Lo que no sucede con la Escritura Pública de adjudicación y entrega de propiedad en vía de independización de la demandante, que si tiene la calidad de fecha cierta por haber sido elaborada por el mismo notario; por tanto, siendo que el título de propiedad de la demandante si tiene la calidad de fecha cierta, tendría que prevalecer sobre el anterior.

- No obstante, de lo actuado en el presente proceso se puede advertir que la Escritura Pública presentada por la demandante no genera convicción en el juzgador para reconocerle el derecho de propiedad; toda vez que en la fecha de su celebración (veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres) los directivos de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” que lo otorgaron (Presidente Hugo Raymundo Zorrilla y Secretaria Janet Imaña Pariona), ya no ostentaban esos cargos, por lo que ya no tenían facultades vigentes para celebrar ningún tipo de contrato a nombre de la citada asociación, dado que de las copias literales certificadas de la Partida número 07138866 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huancayo (fojas doscientos quince a doscientos veintisiete), en la que se encuentra inscrita la persona jurídica denominada Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque”, se puede ver que durante el periodo de fecha catorce de marzo de mil novecientos noventa y dos hasta el catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, la Junta Directiva estuvo conformada por su Presidente Basilio Montañez Crispín y su Secretaria Teodosia Basualdo Tinoco Zevallos;



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

debiéndose precisar que si bien esta Junta Directiva fue inscrita en vía de regularización mediante Acta de Asamblea de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cuatro, esto no significa que no haya ejercido sus funciones, pues lo único que se ha regularizado es su inscripción.

- Asimismo, en el Acta de Entrega de lote a favor del demandante Ernesto Sosa Bustíos de fojas nueve, se puede ver que se consigna el lote de terreno materia de controversia como ubicado en la Manzana "I", lo que no corresponde a su ubicación real que es en la Manzana "D". Finalmente, de la revisión del Sistema Integrado Judicial (SIJ), se advierte que por ante el Segundo Juzgado Civil de Huancayo, Expediente número 0069-2015-0-1501-JR-CI-02, se viene tramitando el proceso de Nulidad de Acto Jurídico interpuesto por la demandada Isabel María Aliaga de Baldeón contra los demandantes Julia Torivia Palomino de Sosa y Ernesto Sosa Bustíos, en el que se pretende la Nulidad del Acto Jurídico y documento que lo contiene (*Escritura Pública de Adjudicación y Entrega de Propiedad en Vía de Independización de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y tres*). En consecuencia, la demanda deviene infundada por ser que la Escritura Pública de la demandante no genera convicción en el juzgador para reconocerle el Mejor Derecho de Propiedad del inmueble objeto de controversia.

**3.3 Sentencia de Vista:**

Apelada la sentencia de primera instancia, mediante Sentencia de Vista de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, la Sala Superior resolvió **revocar** la sentencia apelada; **reformándola** declaró **fundada** la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Los títulos tanto de los demandantes como de los demandados fueron transferidos del mismo vendedor, la Asociación de Vivienda Residencial



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

“El Bosque”, a través de sus representantes Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona, y ninguno de estos se encuentra inscrito en el registro de propiedad inmueble; por tanto, estamos ante un supuesto del segundo párrafo del artículo 1135 del Código Civil, donde se ha de preferir al acreedor de buena fe cuyo título conste en documento de fecha cierta más antigua. En tal contexto el análisis de los títulos se debió orientar a la cronología de los mismos y la buena fe de los titulares.

- Respecto al título que ostentan los demandados, se tiene que, consta de una minuta de compraventa suscrita por Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona, en representación de la Asociación transferente, que data de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa y uno; sin embargo, no reviste documento de fecha cierta pese a que en el mismo aparece una suscripción notarial bajo la fecha, que dice: “*Transcríbese al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley.*” De lo cual se puede inferir que existe una Escritura Pública con la misma fecha, circunstancia que no ha sido acreditada ni demostrada por la parte demandada que implicaría la existencia de un número de kardex en el registro notarial.
- Del título de los demandantes se advierte que, este consta en **Escritura Pública de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y tres**, la cual dentro de sus insertos señala como representantes de la asociación transferente, con poder inscrito a Hugo Reymundo Zorrilla, en calidad de presidente y como secretaria a Janet Imaña Pariona. Los cuales fueron designados en Asamblea General de la referida asociación, cuya elección se encuentra inscrita en el respectivo registro con fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y uno, conforme se desprende de la Partida Registral número 07138866, de fojas doscientos quince.





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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

- Respecto a la representación de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” a la fecha de la transferencia de la propiedad del inmueble a los demandantes, se advierte de autos que obra a fojas doscientos dieciséis el documento denominado Asamblea General de Regularización Consejos Directivos no inscritos, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cuatro, en el cual se señala como representantes, desde el catorce de marzo de mil novecientos noventa y dos hasta el catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro a Basilio Montañez Crispín como presidente acompañado de otros miembros, de los cuales ninguno participó en la transferencia del inmueble en controversia a los demandantes. Argumento utilizado por el juez de la causa con incidencia directa en su decisión, y cuya valoración no se encuentra en el marco constitucional del derecho a la prueba y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues si bien se desprende del mismo que Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona ya no ostentaban la representación de la asociación, dicho acto de asamblea tuvo lugar el veintiuno de diciembre del año dos mil cuatro, como lo consigna el mismo documento y fue inscrito en el mes de enero de dos mil quince, conforme a la Partida Registral número 07138866, de fojas doscientos dieciséis a doscientos diecisiete; es decir, un año después de efectuada la transferencia a los demandantes, por lo que al amparo del principio de publicidad y legitimidad registral, la buena fe de los demandantes no puede ser desvirtuada por dicho acto, puesto que resultaría contra toda lógica exigir que los justiciables conozcan un evento futuro.

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO.**- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida.<sup>1</sup>

**SEGUNDO.**- Que, la Doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: “*la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación*”<sup>2</sup>.

**TERCERO.**- Que, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita nuevo fallo, mientras que si declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según la naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la

<sup>1</sup> Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

<sup>2</sup> Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. En la eventualidad que se declare fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso no será necesario examinar los agravios relativos a la infracción normativa material.

**CUARTO.-** Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Perú, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil.

**QUINTO.-** Que, tal como lo ha expresado el Tribunal Constitucional, el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ha establecido que este “(...) *obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)*”<sup>3</sup>. El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa entonces que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la

---

<sup>3</sup> Sentencia número 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso.

**SEXTO.-** Que, en dicha línea jurisprudencial, corresponde analizar la denuncia por **infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, en cuya virtud se alega que no existe una adecuada motivación ordenada, fluida, ni lógica de hecho y que se interpretan erróneamente normas sustantivas, así mismo señala que la Sala no ha tomado en cuenta una serie de medios probatorios adjuntados para acreditar la propiedad del bien inmueble sub *litis*. Que, absolviendo la citada denuncia, no se advierte que la sentencia de vista se haya expedido vulnerando el deber de motivación de las resoluciones judiciales; por el contrario, de lo expuesto en la parte considerativa de la misma se tiene que la Sala Superior ha expresado las razones que justifican su decisión de forma lógica y coherente, en atención a lo dispuesto en los incisos 2 y 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, y en el que ha cumplido con analizar los títulos contrapuestos por las partes, expresándose en particular sobre el título de los recurrentes: *“Respecto al título que ostentan los demandados se tiene que, consta de una minuta de compraventa suscrita por Hugo Raymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona, en representación de la Asociación transferente, que data de fecha trece de noviembre de año mil novecientos noventa y uno; sin embargo, no reviste documento de fecha cierta pese a que en el mismo aparece una suscripción notarial bajo la fecha que dice: Transcríbese al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley. De lo cual se puede inferir que existe una escritura publica con la misma fecha, circunstancia que no ha sido acreditada ni demostrada por la parte demandada (...)”*.



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

**SÉTIMO.**- Que, de lo expuesto se aprecia que el Colegiado ha expedido una sentencia respetando el principio de congruencia procesal, pues la sentencia de vista guarda conformidad con los hechos alegados por las partes durante el proceso, pronunciándose sobre los puntos controvertidos y sobre el objeto de *litis*, la cual radica en establecer si las partes ostentan título de propiedad sobre el bien inmueble cuya restitución se reclama y en su caso, cuál de estos prevalece, aspecto que ha sido satisfecho por la Sala Superior al analizar los títulos de propiedad contrapuestos y resolver el conflicto intersubjetivo en atención a los hechos y las normas invocadas<sup>4</sup>; en consecuencia, debe desestimarse la causal por infracción a la debida motivación de resoluciones judiciales.

**OCTAVO.**- Que, en cuanto a la **infracción normativa de inciso 3 el artículo 245 del Código Procesal Civil**, los recurrentes señalan que el documento de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, fue ingresado al protocolo de minutas de la notaria, no habiéndose elevado a Escritura Pública por el fallecimiento del notario; mientras que el documento de la demandante es de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres; por lo que los recurrentes cuentan con título de propiedad de fecha cierta más antigua en el que el notario realizó la anotación indicando "*transcríbase al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley*".

**NOVENO.**- Que, el artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil, contempla la presentación de documento ante Notario Público, para que certifique la fecha cierta o legalice las firmas<sup>5</sup>. La fecha cierta a la que hace referencia esta

---

<sup>4</sup> Toda Resolución Judicial es idónea cuando su contenido se adecua al tema sometido a la consideración del órgano judicial y resulta además coherente en sus declaraciones. Si la sentencia no guarda conformidad con las cuestiones articuladas por ambas partes estamos ante el fenómeno de incongruencia procesal. LEDESMA Marianella, Comentarios al Código Procesal Civil, Gaceta Jurídica, Tomo I, Pág. 302

<sup>5</sup> La legalización es la declaración escrita, mediante la cual el notario certifica la autenticidad de la firma aplicada al pie de un documento, para que el documento haga fe plena donde se presente. LEDESMA



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

disposición se encuentra referida exclusivamente a la certeza o seguridad, que, para efectos jurídicos, el legislador atribuye a un documento determinado a partir del momento en que son presentados ante el funcionario público, de tal modo que, por efectos de la ley, la existencia del mismos debe considerarse indudable desde ese momento<sup>6</sup>.

**DÉCIMO.-** Que, en el presente caso, el documento consistente en la minuta de compraventa de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que obra a fojas ciento veinticinco, carece de fecha cierta toda vez que si bien presenta un sello del Notario y una anotación, no aparece que este haya certificado la fecha o legalizado las firmas puestas en dicho documento, no dándose por tanto el supuesto contenido en el inciso 3 del artículo 245 del Código Procesal Civil, en consecuencia la causal procesal denunciada debe desestimarse.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que, en lo concerniente a la *infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil*, los recurrentes sostienen básicamente que dicha norma no se aplica en materia de derechos reales, sino en actos jurídicos que contienen obligaciones de dar. Al respecto, se tiene que el mejor derecho de propiedad, es la acción real e imprescriptible, incoado como pretensión principal cuando un mismo bien ha sido transferido a dos o más personas a fin de que se determine cuál de los títulos prevalece, y en el presente caso, tal como lo ha señalado la Sala Superior: *“Se desprende que los títulos tanto de los demandantes como de los demandados tienen origen común, es decir, fueron transferidos del mismo vendedor, la Asociación de Vivienda Residencia*

---

NARVAES Marianella, Perú, 2014, Comentarios al Código Procesal Civil, Gaceta Jurídica, Tomo I, Pág. 541.

<sup>6</sup> Máximo Castro anota sobre la fecha cierta que “la fecha de los instrumentos públicos se tiene por cierta, en tanto los documentos privados no tienen más fecha cierta que la que deriva de su incorporación a un instrumento público. También adquiere fecha cierta el documento privado, cuando se demuestra, a través de un instrumento ubico., que el que aparece suscribiéndose no ha podido hacerlo después de una época determinada. Así la muerte del que ha suscrito un instrumento privado da a este fecha cierta, porque el fallecimiento es un hecho que se constata por medio de un instrumento público. Castro, Máximo, (1927) Curso de procedimientos Civiles, citado en Compendium Procesal Civil, Gaceta Jurídica, pág. 555.



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

*El Bosque”, a través de sus representantes Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona, y ninguno de estos se encuentra inscrito en el registro de propiedad inmueble [...]”.* Por tanto, si bien ambas partes cuentan con títulos de propiedad, cierto es también que quien se los brinda es un mismo sujeto, por lo que estamos ante cadenas de transmisión de propiedad otorgadas por el mismo agente, lo que nos remite a la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, que regula la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble, siendo el supuesto de hecho contenido en la referida norma que el propietario de un inmueble se obligue a transferirlo a más de una persona, situación en la cual el ordenamiento jurídico prevé reglas por las cuales un acreedor es preferido en desmedro de otro, y en el que tal como se acredita en el proceso, es la demandante quien ostenta el título de fecha cierta más antiguo sobre el bien *sub litis*, por lo que su pretensión deviene en fundada; no apreciándose la existencia de la infracción normativa denunciada, por esta razón el recurso deviene en infundado.

**5. DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Isabel María Aliaga de Baldeon y Steve Kevin Baldeon Aliaga a fojas trescientos cincuenta y cuatro; en consecuencia, **NO SE CASE** la sentencia de vista a fojas trescientos treinta y seis, de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Superior Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julia Torivia Palomino de Sosa y otro contra Isabel María



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

Aliaga de Baldeon y otro, sobre Reivindicación; y se *devuelvan*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CÉSPEDES CABALA**

**FLORIAN VIGO**

*Rsr/Gct/Agr*

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE QUE SUSCRIBE, **CERTIFICA:** QUE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ROMERO DIAZ, CABELLO MATAMALA Y CÉSPEDES CABALA NO VUELVEN A FIRMAR LA PRESENTE RESOLUCIÓN, POR HABER DEJADO SUS VOTOS FIRMADOS CON FECHA VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO A FOLIOS DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE DEL CUADERNO DE CASACIÓN.

**EL VOTO DE LOS JUECES SUPREMOS ORDÓÑEZ ALCÁNTARA Y DE LA BARRA BARRERA, ES COMO SIGUE:**

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Isabel María Aliaga de Baldeón y Steve Kevin Baldeón Aliaga a fojas trescientos cincuenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fojas trescientos treinta y seis, de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que revocó la sentencia apelada de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha





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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

seis de setiembre de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda de Reivindicación; y reformándola, declaró fundada la misma.

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y uno del cuaderno formado en esta Sala Suprema, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por los demandados Isabel María Aliaga de Baldeón y Steve Kevin Baldeón Aliaga, por las causales de: **A) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 1135 del Código Civil.-** Alegando los recurrentes que no existe una adecuada motivación ordenada, fluida, ni lógica de hecho, más aún, cuando se ha interpretado de manera distinta el segundo párrafo del artículo 1135 del Código Civil. Precisan que el documento ofrecido como medio probatorio por la parte demandante, para acreditar la propiedad, es el testimonio de la escritura pública de adjudicación y entrega de propiedad en vía de independización, de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres, otorgada por la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque”, representada por su Presidente, Hugo Reymundo Zorrilla y su Secretaria Janet Imaña Pariona, mediante la cual adjudican y entregan la propiedad del bien *sub litis*; asimismo, la parte demandada Isabel María Aliaga de Baldeón, pese a hacerlo de manera extemporánea por culpa de su abogado, cumple con acreditar la propiedad del terreno con el medio probatorio ordenado mediante la Resolución número 6, el cual es copia legalizada de la minuta de compraventa de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que acredita que la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque”, representada por Hugo Reymundo Zorrilla y su secretaria Janet Imaña Pariona, otorga en compraventa a favor de Isabel María Aliaga de Baldeón el bien submateria, corroborado con la copia legalizada del acta de entrega del lote con los documentos que obran de fojas ciento veintidós a ciento veinticuatro, copia de la constancia de



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

cancelación de fojas ciento veintiséis, copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial, copia legalizada de la numeración de finca de fojas ciento treinta y tres y de la constancia de posesión de fojas ciento veintisiete; todos los cuales establecen que la demandada acredita ser propietaria del inmueble (terreno, así como de la construcción) materia de reivindicación, no habiendo sido objeto de cuestionamiento en la vía judicial por la ahora demandante, por tanto, surte todos sus efectos jurídicos, es decir, su valor como documento de propiedad, resultando evidente y manifiesto que la accionada adquirió la propiedad dos años y catorce días antes que la ahora demandante, tanto es así, que construyó en el terreno, pagó su alcabala y los autoavalúos de todos los años; todo lo cual no ha sido analizado por la Sala Superior. Afirman, además, que la Sala Superior no ha tenido en cuenta de manera precisa y concreta sus propias motivaciones, ya que en el tercer considerando invoca el Pleno Casatorio Civil realizado el seis y siete de junio de dos mil ocho, precisando que procede discutirse y evaluarse el mejor derecho de propiedad dentro de un proceso de Reivindicación, cuando el accionado al contestar la demanda se opone al presentado título de propiedad, obligando al demandante a pronunciarse sobre este hecho nuevo, y al juez a fijarlo como punto controvertido en la audiencia; sin embargo, el *ad quem*, no revisó ello, y tampoco advirtió que los artículos 1135 y 1136 del Código Civil no se aplican en materia de derechos reales, sino en actos jurídicos que contienen obligaciones de dar, por tanto, la recurrida debe declararse nula; y, **B) Infracción normativa del artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil.**- Precizando los casantes, que ninguna de las partes inscribió su título, por tanto, se debe dirimir por el título de fecha más antigua, prefiriéndose al de fecha cierta. Para ello se debe remitir al artículo 245 del Código Procesal Civil, el cual establece los casos en los que un documento privado adquiere fecha cierta, sin embargo, corresponde remitirnos a la Casación número 3434-2012, de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece, en donde se estableció que, si bien un



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

documento no fue ingresado a una notaría para que se certifique la fecha, ni contiene firma legalizada como indica el inciso 3 del referido artículo, dicha circunstancia se equipara con la certificación que el Notario Percy Gonzáles Vigil hace en el anverso de la minuta, lo cual sucede en el caso de autos, en que el documento de la recurrente de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, fue ingresado al protocolo de minutas del notario, no habiéndose elevado a escritura pública por el fallecimiento de dicho notario; mientras que el documento de la demandante, es de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres; por lo que, al contar con un título de propiedad de fecha cierta más antiguo, en el que el notario realiza la anotación indicando: *“transcribanse al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley”*. Sostienen que, estamos frente a un tráfico de terrenos en que la abogada de la demandante es quien tuvo copia del archivo y lo desapareció en circunstancias que su esposo había elaborado los planos de construcción del demandado; es decir, tenían pleno conocimiento de todos los documentos. Finalmente precisan, que su pedido casatorio es revocatorio, a fin de que se declare infundada la demanda

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fojas ciento trece a ciento dieciocho, Julia Torivia Palomino de Sosa y Ernesto Sosa Bustíos interponen demanda de Reivindicación y Entrega de Bien Inmueble contra Isabel María Aliaga de Baldeón y Steve Kevin Baldeón Aliaga, solicitando la reivindicación del predio signado como lote número 14, de la manzana “D”, de la Urbanización Residencial “El Bosque”, anexo de Palián, ahora denominado jirón “Los Álamos”, s/n, manzana “D”, de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” - Palián, distrito y provincia de Huancayo, con una extensión



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

superficial de ciento setenta y seis metros cuadrados (176.00 m<sup>2</sup>), y la entrega inmediata del bien inmueble indicado. Como fundamentos señalan que, tienen la calidad de asociados de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque”, y es por ello que mediante carta notarial de fecha veintitrés de abril de mil novecientos ochenta y ocho, el Consejo Directivo presidido por Hugo Humberto Zorrilla pone de conocimiento que fueron considerados como beneficiarios del Lote número 14, de la Manzana ‘D’, de una extensión superficial de ciento setenta y seis metros cuadrados (176.00 m<sup>2</sup>), y luego de haber cancelado el total del precio pactado, con fecha diecisiete de julio de mil novecientos ochenta y ocho, les hacen entrega del mismo; finalmente, después del procedimiento interno de saneamiento físico legal - independización, lotización entre otros, la citada asociación otorgó la correspondiente escritura pública denominada Adjudicación y Entrega de Propiedad en Vía de Independización respecto del citado predio a favor de los demandantes con fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y tres, documento de fecha cierta y, por ende, de plena eficacia jurídica, lo cual denota que los recurrentes ostentan la condición de propietarios del bien inmueble *sub litis*, ahora denominado jirón Los Álamos s/n, manzana D, de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” – Palián, distrito y provincia de Huancayo.

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el *a quo*, mediante la resolución de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, resuelve declarar infundada la demanda, señalando principalmente que: **a)** Del análisis de los títulos presentados por las partes, se advierte que la compraventa otorgada por la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” a favor de la demandada Isabel María Aliaga de Baldeón, es de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, y la adjudicación otorgada por la referida asociación a favor de la demandante Julia Torivia Palomino de Sosa, es de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres; en ese



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

sentido, por la antigüedad del título de adquisición, la preferencia la tendría la demandada Isabel María Aliaga de Baldeón, pues su contrato de compraventa data del quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno; **b)** Sin embargo, del análisis de la citada compraventa a favor de la demandada Isabel María Aliaga de Baldeón, se advierte que no tiene la calidad de fecha cierta, esto es, no se ha acreditado que ese documento haya ingresado al kardex del citado notario, y que esa minuta obre en original en su protocolo de minutas, pues tan solo se advierte la firma del notario y la anotación de la minuta indicando: *“transcríbase al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley”*, lo que al parecer no fue realizado por la demandada, pues, ante el requerimiento de oficio realizado por este juzgado, para que presente o informe sobre la existencia de la escritura pública, esta no cumplió con emitir pronunciamiento alguno. Lo que no sucede con la Escritura Pública de Adjudicación y Entrega de Propiedad en Vía de Independización de la demandante, que sí tiene la calidad de fecha cierta, por haber sido elaborada por el mismo notario; por tanto, siendo que el título de propiedad de la accionante sí tiene la calidad de fecha cierta, tendría que prevalecer sobre el anterior; **c)** No obstante, de lo actuado en el presente proceso, se puede advertir que la escritura pública presentada por la demandante no genera convicción en el juzgador para reconocerle el derecho de propiedad, pues, en la fecha de su celebración (veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres) los directivos de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” que lo otorgaron (Presidente Hugo Reymundo Zorrilla y Secretaria Janet Imaña Pariona), ya no ostentaban esos cargos, por tanto, ya no tenían facultades vigentes para celebrar ningún tipo de contrato a nombre de la citada asociación, dado que de las copias literales certificadas de la Partida número 07138866 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huancayo (fojas doscientos quince a doscientos veintisiete), en la que se encuentra inscrita la persona jurídica denominada Asociación de Vivienda



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

Residencial “El Bosque”, se puede observar que durante el período de fecha catorce de marzo de mil novecientos noventa y dos hasta el catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, la Junta Directiva estuvo conformada por su Presidente Basilio Montañez Crispín y su Secretaria Teodosia Basualdo Tinoco Zevallos; debiéndose precisar que, si bien esta junta directiva fue inscrita en vía de regularización mediante el Acta de Asamblea de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cuatro, esto no significa que no haya ejercido sus funciones, pues lo único que se ha regularizado es su inscripción; **d)** Asimismo, en el acta de entrega de lote a favor del demandante Ernesto Sosa Bustíos de fojas nueve, se puede ver que se consigna el lote de terreno materia de controversia, como ubicado en la manzana “I”, lo que no corresponde a su ubicación real que es la manzana “D”; y, **e)** Finalmente, de la revisión del Sistema Integrado Judicial (SIJ), se advierte que ante el Segundo Juzgado Civil de Huancayo, Expediente número 0069-2015-0-1501-JR-CI-02, se viene tramitando el proceso de Nulidad de Acto Jurídico interpuesto por la demandada Isabel María Aliaga de Baldeón contra los demandantes Julia Torivia Palomino de Sosa y Ernesto Sosa Bustíos, en el que se pretende la nulidad del acto jurídico y documento que lo contiene (*Escritura Pública de Adjudicación y Entrega de Propiedad en Vía de Independización de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y tres*). En consecuencia, la demanda deviene infundada por ser que la escritura pública de la accionante no genera convicción en el juzgador para reconocerle el mejor derecho de propiedad del inmueble objeto de controversia.

**TERCERO.-** Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante la Sentencia de Vista de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, el *ad quem* revocó la sentencia apelada y, reformándola declaró fundada la demanda, expresando como fundamentos principales: **a)** Los títulos, tanto de los demandantes como de los demandados fueron transferidos de la misma



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

vendedora, Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” a través de sus representantes Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona, y ninguno de estos se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble; por tanto, estamos ante un supuesto del segundo párrafo del artículo 1135 del Código Civil, donde se ha de preferir al acreedor de buena fe cuyo título conste en documento de fecha cierta más antigua. En tal contexto, el análisis de los títulos se debió orientar a la cronología de los mismos y la buena fe de los titulares; **b)** Respecto al título que ostentan los demandados, se tiene que, consta de una minuta de compraventa suscrita por Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona, en representación de la asociación transferente, que data de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno; sin embargo, no reviste documento de fecha cierta, pese a que en el mismo aparece una suscripción notarial bajo la fecha, que dice: *“Transcríbase al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley”*. De lo cual se puede inferir que existe un escritura pública con la misma fecha, circunstancia que no ha sido acreditada ni demostrada por la parte demandada que implicaría la existencia de un número de kardex en el registro notarial; **c)** Del título de los demandantes se advierte, que este consta en una Escritura Pública de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y tres, la cual dentro de sus insertos señala como representantes de la asociación transferente, con poder inscrito, a Hugo Reymundo Zorrilla, en calidad de Presidente y como Secretaria a Janet Imaña Pariona, los cuales fueron designados en Asamblea General de la referida asociación, cuya elección se encuentra inscrita en el respectivo registro con fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y uno, conforme se desprende de la Partida Registral número 07138866, de fojas doscientos quince; y, **d)** Respecto a la representación de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” a la fecha de transferencia de la propiedad del inmueble a los demandantes, se advierte de autos que obra a fojas doscientos dieciséis, el documento denominado Asamblea General de Regularización de



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

Consejos Directivos No Inscritos, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cuatro, en el cual se señala como representantes, desde el catorce de marzo de mil novecientos noventa y dos hasta el catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro a Basilio Montañez Crispín como presidente, acompañado de otros miembros, de los cuales ninguno participó en la transferencia del inmueble en controversia a los demandantes. Argumentos utilizados por el juez de la causa con incidencia directa en su decisión, y cuya valoración no se encuentra en el marco constitucional del derecho a la prueba y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues si bien se desprende del mismo que Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona ya no ostentaban la representación de la citada asociación, dicho acto de asamblea tuvo lugar el veintiuno de diciembre de dos mil cuatro, como lo consigna el mismo documento, y fue inscrito en el mes de enero de dos mil cinco, conforme a la Partida Registral número 07138866, de fojas doscientos dieciséis a doscientos diecisiete; es decir, un año después de efectuada la transferencia a los demandantes, por lo que al amparo del principio de publicidad y legitimidad registral, la buena fe de los demandantes no puede ser desvirtuada por dicho acto, puesto que resultaría contra toda lógica exigir que los justiciables conozcan un evento futuro.

**CUARTO.-** Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario precisar, que la "Casación" es un recurso impugnativo extraordinario, cuya finalidad es la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme a lo previsto por el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364; por tanto, resulta importante además, destacar que el recurso de casación no tiene por finalidad el reexamen del proceso, como tampoco la revaloración de los medios probatorios. En resumen





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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

los fines de la casación, según se desprende del artículo procesal citado, son la nomofilaquia, la predictibilidad, la dikelogia, y la hermenéutica jurídica.

**QUINTO.-** Respecto a la infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú; cabe señalar que, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo solicitado y lo resuelto y, que por sí misma, la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, pues, garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

**SEXTO.-** En consecuencia, resulta objeto de análisis, por un lado, lo argumentado por la parte recurrente, en el sentido de haberse vulnerado el derecho a la debida motivación, al haberse realizado una interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil, en la medida que dicho precepto solo está orientado a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar y no las situaciones que atañen a los derechos reales.

**SÉTIMO.-** Al respecto, debe señalarse, que de acuerdo al artículo 1135 del Código Civil, cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua. Es decir, la norma citada establece criterios para que en función a ellos se determine a quién se le debe hacer entrega del bien y/o quien debe ser preferido en la titularidad del derecho real; por tanto, se puede concluir que el artículo 1135 del Código Civil no solo resuelve aspectos obligacionales, sino que también asigna derechos reales. En ese sentido, advirtiendo que estamos frente a un caso, en el que un mismo sujeto ha expedido dos títulos de propiedad (a favor de los demandantes y los demandados), obligándose con ello a entregar el mismo inmueble a ambos, resulta plenamente aplicable el supuesto del artículo citado; siendo, en consecuencia correcto, determinar en función a los criterios que este prevé, a quién le corresponde la titularidad del mismo; por tanto, la infracción que se denuncia en este extremo carece de sustento.

**OCTAVO.** - Respecto a la infracción del artículo 245 inciso 3 del Código Procesal Civil; estando al contenido que nos ocupa, y conforme a lo regulado por el artículo 245 del Código Procesal Civil, la fecha cierta comprende el tiempo en el que los actos jurídicos se verifican, y surge para resolver problemas que se presenten cuando exista la concurrencia o conflicto de derechos. Es decir, es la constancia auténtica del momento en que un acto jurídico se verificó. En los documentos públicos, la fecha se reputa auténtica por la intervención del funcionario público. El problema se plantea respecto a los documentos privados, por cuanto estos, por su propia naturaleza - autógrafa, por ser obra de las partes en su relación privada- extenderán su valor probatorio a terceros a partir del momento en el que adquieren fecha cierta. Asimismo, debe apreciarse que el acotado ordenamiento legal, en el



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

inciso “5” prevé también situaciones en las que un documento adquiere la calidad de fecha cierta en casos análogos<sup>7</sup>.

**NOVENO.-** En el caso de autos, se ha probado que: **a)** Los demandantes, Julia Torivia Palomino de Sosa y Ernesto Sosa Bustíos poseen un título de propiedad del predio asignado como lote 14, de la manzana “D”, de la Urbanización Residencial “El Bosque”, anexo de Palián, ahora denominado jirón Los Álamos s/n, manzana “D”, del distrito y provincia de Huancayo, transferido mediante Escritura Pública de Adjudicación y Entrega de Propiedad, de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y tres, siendo su transferente inmediato la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque”, a través de sus representantes Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona; y, **b)** Por su parte, se ha acreditado que los demandados ostentan un título de propiedad sobre el bien inmueble signado como lote 14, de la manzana “D” de la Urbanización Residencial “El Bosque”, anexo de Pailán, ahora denominado jirón Los Álamos s/n, manzana “D”, del distrito y provincia de Huancayo, con una extensión de ciento setenta y seis metros cuadrados (176.00 m<sup>2</sup>), el cual les fue transferido por la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque”, a través de sus representantes Hugo Reymundo Zorrilla y Janet Imaña Pariona, mediante la minuta de compraventa de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno.

**DÉCIMO.-** Advirtiéndose que las partes en este proceso no tienen derechos inscritos, entonces, en atención a lo previsto en el artículo 1135 del Código Civil, corresponde recurrir al segundo criterio de evaluación de derechos, según el cual en defecto de inscripción, se prefiere al acreedor cuyo título conste de documento de fecha cierta más antigua; para estos efectos, debe tenerse en cuenta que, tal como se ha dejado establecido en reiterada jurisprudencia,

---

<sup>7</sup> CASACIÓN N° 1962-2016 - LIMA



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

cuando el artículo 245 inciso 5 del Código Procesal Civil alude a que un documento privado adquiere fecha cierta, en otros casos análogos a los previstos en los incisos 1, 2, 3 y 4, del citado artículo, debe entenderse como aquellas otras situaciones en las que por la intervención del Notario (de la cual no debe quedar duda alguna) en el documento, se genera certeza de dicha intervención, y por tanto, de la fecha allí consignada. Bajo esa premisa, esta Sala Suprema considera que la fecha indicada en la minuta de compraventa, adjuntada en copia certificada notarial, que obra a fojas ciento veinticinco, en cuya parte final aparece una suscripción notarial, bajo la fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que dice: *“Transcríbase al registro de escrituras públicas con las formalidades de ley”*, contiene una intervención notarial contundente del Notario Público de Huancayo, Raúl Humberto Peña Martínez, que genera certeza respecto a la fecha de dicha intervención notarial, por tanto, a consideración de este Colegiado Supremo, ello es fecha cierta, considerado como un caso análogo previsto en el anteriormente citado artículo 245 del Código Procesal Civil; y por tanto, procediéndose a efectuar la comparación de las fechas ciertas de los títulos que ostentan tanto la parte accionante como la accionada, tenemos que el título de esta última resulta ser más antiguo, y por ende debe prevalecer a tenor de lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil.

**DÉCIMO PRIMERO.-** A todo ello, debe agregarse un argumento fundamental expuesto por el *a quo*, con el cual esta Sala Suprema coincide, y es lo relativo a que, a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa a favor de la parte demandante (veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres), los directivos de la Asociación de Vivienda Residencial “El Bosque” que la suscribieron, es decir, Hugo Reymundo Zorrilla como presidente y Janet Imaña Pariona como secretaria, ya no ostentaban esos cargos, por tanto, no tenían facultades de representación vigentes para



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

**CASACIÓN N° 2146-2017  
JUNÍN  
REIVINDICACIÓN**

celebrar ningún tipo de contrato en nombre de la citada asociación, tal como se desprende de la Partida número 0713886 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huancayo, la cual corre a fojas doscientos quince.

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396 inciso 3 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Isabel María Aliaga de Baldeón y Steve Kevin Baldeón Aliaga a fojas trescientos cincuenta y cuatro; en consecuencia, **SE CASE** la sentencia de vista de fojas trescientos treinta y seis, de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; **y actuando en sede de instancia, SE CONFIRME** la sentencia apelada de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, que declaró **infundada** la demanda de Reivindicación, con lo demás que contiene; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Julia Torivia Palomino de Sosa y otro contra Isabel María Aliaga de Baldeón y otro, sobre Reivindicación; y se *devuelvan.-*

**S.S.**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

*Hhh/Cbs/Jhc*

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE QUE SUSCRIBE, **CERTIFICA**: QUE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ORDOÑEZ ALCANTARA Y DE LA BARRA BARRERA NO VUELVEN A FIRMAR LA PRESENTE RESOLUCIÓN, POR HABER DEJADO SUS VOTOS FIRMADOS CON FECHA VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO A FOLIOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO DEL CUADERNO DE CASACIÓN.