



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Lima, veintidós de setiembre de dos mil veintitrés.-

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; Vista la causa número 1042-2017, 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 Cabello Matamala, Salazar Lizárraga y Calderón Puertas, 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.

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por Juanita Valverde Valverde a fojas dos mil setenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, que confirmó la sentencia apelada de fecha diecisiete de enero de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda interpuesta a fojas cuarenta y uno; en los seguidos por Yolanda Salas Quispe de Nakamura y otros contra Juanita Valverde Valverde y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad y otro.

II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Que, esta Sala Suprema por resolución de fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete de fojas sesenta y tres a sesenta y cinco del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **a) Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 1135 del Código Civil**, refirió que se afecta su derecho por cuanto se ampara la demanda calificando como valido el contrato con el cual pretende acreditar su derecho, sin considerar que en el título del causante de la actora no hubo buena fe, como si lo hubo cuando adquirió el inmueble de quien contaba con facultades para otorgarlos, como



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

tampoco se toma en cuenta que los accionantes nunca posesionaron el inmueble. Agrega que la sala de mérito confirmó la impugnada sin tener en cuenta que no se ha pronunciado sobre las acciones y derechos que le corresponden pues le corresponde el 50% de los derechos y acciones adquiridos; **b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1362 del Código Civil**, refirió que se debe aplicar dicha norma, no se tuvo en consideración que Yolanda Salas y/o sus hijos jamás posesionaron el inmueble ni han gastado en su construcción, además que tampoco se observó que los transferentes no reconocen la minuta suscrita en el año 1981, por lo que debe considerarse que en aplicación de la última parte del artículo 1135 del código acotado su título es más antiguo del que apareja la demanda; **c) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, por cuanto la decisión adoptada por la Sala Superior no habría motivado debidamente su decisión a fin de establecer si la demandada tiene la calidad de copropietaria respecto del bien sublitis, debiendo por ende declararse excepcionalmente su procedencia.

III. CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Que, de la lectura de la demanda obrante de fojas cuarenta y uno del expediente es de verse que Yolanda Salas Quispe de Nakamura, María Jesús Nakamura Salas y Jorge Hernando Nakamura Salas recurrieron ante el órgano jurisdiccional solicitando como pretensión principal se declare su mejor derecho de propiedad respecto del lote de terreno número 04, ubicado en la Manzana B, de la Urbanización El Pacífico, Primera Etapa (hoy Avenida Ricardo León Velarde número 2810), del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, como pretensión accesorias demanda el desalojo del referido inmueble; sosteniendo que con fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, la Cooperativa de Vivienda El Pacífico, Ltda. número 341, anterior propietaria del inmueble sub materia adjudica en venta el referido inmueble a la sociedad conyugal conformado por Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe de Nakamura, adjudicación que luego de ser formalizada



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

fue inscrita en la Ficha número 181625 con fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete a nombre de la referida sociedad conyugal; indicando que posteriormente con fecha veintiséis de noviembre de dos mil uno, los adjudicatarios le transfirieron a sus hijos María Jesús, José Antonio, Carmen Ruth, Rosa Elvira y Jorge Hernando Nakamura Salas en Anticipo de Legítima el 83% de los derechos y acciones que tenían sobre el citado inmueble; refieren asimismo haber tomado conocimiento de un proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico, tramitado ante el Quinto Juzgado Civil del Cono Norte sobre un contrato de Compraventa, Levantamiento y Cancelación de Hipoteca, de fecha nueve de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, celebrada supuestamente entre su cónyuge Marcos Alejandro Nakamura Mucha y la demandada Juanita Valverde Valverde, quien se habría hecho pasar como su esposa ante la Cooperativa de Vivienda El Pacifico número 341; añaden que el referido contrato no cuenta con la firma, ni el sello del Notario Público, por lo que el mismo no constituye un documento de fecha cierta, tanto más que el citado contrato nunca ha sido inscrito en Registros Públicos.

SEGUNDO: Admitida a trámite la demanda, mediante escrito de fojas doscientos once Juanita Valverde Valverde contesta la demanda, señalando sustancialmente ser propietaria del predio sublitis conjuntamente con su cónyuge Alejandro Marcos Nakamura Mucha, al haber intervenido en calidad de compradora mediante escritura pública de Compraventa, Levantamiento y Cancelación de Hipoteca de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y siete celebrada ante Notaria Publica otorgada por la Cooperativa de Vivienda El Pacifico Ltda, agrega que la adjudicación otorgada a favor de Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe es una adjudicación ilegal, habida cuenta que en la minuta se sostuvo que esta se sustituye a cualquier otra minuta que se hubiese otorgado con anterioridad al veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete lo cual atenta contra su derecho de copropiedad, agrega que los directivos de la Cooperativa de Vivienda El Pacifico Ltda. no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

tenían facultades para efectuar la transferencia a favor de Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe.

TERCERO: Que, tramitada la demanda acorde a su naturaleza el Juez del Décimo Primer Juzgado Civil de Lima por sentencia obrante de fojas mil ochocientos cincuenta y cuatro, dictada el diecisiete de enero de dos mil catorce, declaró fundada la precitada demanda, en consecuencia declaró el mejor derecho de propiedad de los referidos demandantes respecto del inmueble sublitis inscrito en la Partida Registral número 43687085 por considerar que la titularidad a favor de Marcos Alejandro Nakamura Mucha y de Yolanda Salas Quispe se encuentra debidamente acreditada a través del contrato de adjudicación de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacifico Ltda. en Liquidación el mismo que se encuentra inscrito en la Ficha número 181625 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima con fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, tal como se desprende de sus cláusulas primera y tercera; estableciéndose además en su cláusula octava que el referido contrato sustituye a la Minuta de fecha dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y uno y en general a cualquier otra que se hubiera otorgado con anterioridad a dicha fecha; asimismo, del documento denominado Contrato de Cancelación de Préstamo Hipotecario, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro, se verifica que Metropolitana Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda en Liquidación, reconoce que la persona de Marcos Nakamura Mucha, propietario a la razón del referido inmueble habría cumplido con rembolsar el íntegro del préstamo hipotecario, por lo que se levantó la hipoteca que se encontraba constituida a su favor, lo que se corrobora con la copia del escrito presentado por la referida Caja de Ahorro y Préstamo, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro ante el Registrador de la Propiedad Inmueble de Lima, para que se inscriba el levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble antes referido; considerando de otro lado el juez de la causa que si bien la demandada argumentó ser propietaria del referido inmueble al haberlo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

adquirido mediante escritura pública de compraventa, Levantamiento y Cancelación de Hipoteca de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, esta sin embargo, adolece de la firma del Notario Público, además no se encuentra inscrita en registros públicos; razonando finalmente, que si bien la demandada Juanita Valverde Valverde ha iniciado un proceso de nulidad de acto jurídico cuestionando la adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda El Pacifico Ltda. en Liquidación a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe respecto del predio sublitis, sin embargo, mediante Ejecutoria Suprema de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete, la Corte Suprema resolvió declarar fundado el recurso de casación interpuesto y en sede de instancia resolvió revocar la sentencia de vista que declaró la nulidad del acto jurídico cuestionado y reformándola declaró infundada la demanda.

CUARTO: Que, habiendo la demandada Juanita Valverde Valverde apelado la sentencia de fecha diecisiete de enero de dos mil catorce, según escrito obrante de fojas mil ochocientos noventa y uno, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió resolución de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis confirmó la recurrida al considerar que se encuentra debidamente acreditado que el contrato de adjudicación de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacifico Ltda. en Liquidación a favor de los cónyuges Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe a tenor de lo dispuesto en la cláusula octava no solo sustituyó la minuta del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y uno sino también la que se otorgó a favor de Alejandro Marcos Nakamura Mucha y Juanita Valverde Valverde, documento que si bien en este último caso tiene fecha cierta; sin embargo, no se llegó a formalizar puesto que la escritura pública carece de la firma del notario público; asimismo, se verifico que el contrato de adjudicación de mil novecientos noventa y siete fue inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima el tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete; abona a lo expuesto el hecho de haberse pagado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

íntegramente el préstamo hipotecario otorgado por Metropolitana Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda, según documento privado del cuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro referido en el Asiento E-00001 de la citada partida registral, en la que aparece inscrita la cancelación de la hipoteca con fecha tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho. Se aprecia además que si bien la demandada Juanita Valverde Valverde alegó que los representantes de la Cooperativa de Vivienda "El Pacífico" Ltda. en Liquidación, carecían de facultades a la fecha de la suscripción de la minuta de veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, sin embargo, este alegato queda desvirtuado, conforme se advierte de los actuados en el proceso de nulidad de acto jurídico promovida por la referida demandada por el que finalmente la Corte Suprema mediante Ejecutoria Suprema de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete, considero que a la data de celebración del referido contrato de adjudicación, los liquidadores de la citada Cooperativa todavía gozaban de las facultades de representación y administración necesarias para transferir el citado inmueble, por lo que la validez del contrato de adjudicación del predio sub materia como su inscripción registral mantiene su plena validez, en ese sentido, la adjudicación del bien inmueble a favor de los cónyuges Nakamura-Salas se considera de buena fe al recibirlo de quien tuvo la primera de dominio, además de encontrarse inscrito en registros públicos, lo que permite concluir que el título no solo tiene eficacia jurídica sino también eficacia registral.

QUINTO: En el presente caso, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción de normas de derecho material y procesal, 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 la causal de infracción normativa de orden procesal se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por la causal de infracción normativa material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal.

SEXTO: Que, en ese sentido, es necesario señalar en principio que el debido proceso está concebido como la correcta observancia de todas las garantías, principios y normas de orden público que regulan el proceso como instrumento adecuado para la emisión de las decisiones jurisdiccionales, Entre las garantías que debe observarse en relación al debido proceso se considera la adecuada motivación de las resoluciones judiciales, la misma que debe analizarse en el presente caso a fin de determinar si en efecto la decisión impugnada se encuentra adecuadamente motivada o no.

SÉPTIMO: Que, analizando el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, se advierte que el presente proceso ha sido tramitado respetando el aspecto procesal y sustantivo garantizando con ello la actuación de las partes, quienes han hecho uso de los mecanismos procesales que franquea la ley, y finalmente se ha emitido pronunciamiento dilucidando así la controversia; por otro lado, se aprecia que en la sentencia de vista el *ad quem*, a su criterio ha desarrollado un análisis respecto a las pretensiones demandadas y lo actuado en el proceso, exponiendo de manera clara, los fundamentos de hecho y de derecho en que sustenta su decisión al haber quedado establecido de manera fehaciente que el derecho de propiedad de los demandantes resulta oponible al de la demandada al encontrarse su derecho de propiedad debidamente inscrito en registros públicos lo que no sucede en el caso de la recurrente; en ese sentido, no se aprecia de lo actuado las infracciones al debido proceso o deber de motivación; por lo que este extremo del recurso deviene en desestimable.

OCTAVO: Que, en lo referente a las alegaciones contenidas en el **acápite a)**, tampoco pueden prosperar toda vez que en el presente caso, la Sala Superior ha procedido aplicar la norma contenida en el artículo 1135 del Código Civil puesto que al confrontar los títulos de propiedad de las partes en conflicto ha establecido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

finalmente que el derecho de propiedad de la sociedad conyugal Nakamura-Salas resulta oponible y preferente al de la demandada al encontrarse primeramente inscrito su derecho de propiedad sobre el inmueble *sublitis* de la Cooperativa de Vivienda El Pacifico Limitada quien fue a la razón el primer titular registral, no verificándose por lo demás que su título de propiedad adolezca de alguna causal de invalidez. En ese contexto, no resulta factible en esta clase de procesos verificar quien ejerce la posesión del predio sub materia como sostuvo la recurrente en tanto que el artículo 1135 del Código Civil tiene por finalidad otorgar preferencia sobre un inmueble a aquel que en primer lugar inscribió de buena fe su derecho de propiedad, lo que en efecto resulta congruente con lo actuado y acreditado en el presente caso, además que por las razones antes señaladas no se aprecia la existencia de algún derecho de copropiedad a favor de la demandada puesto que de la cláusula octava del contrato de adjudicación de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete se advierte que dicho contrato sustituyó a la otorgada en favor de Alejandro Marcos Nakamura Mucha y Juanita Valverde Valverde, la misma que no llegó a cumplir con las formalidades legales al no encontrarse suscrito por notario público; razones por las cuales el recurso de casación en este apartado resulta infundado.

NOVENO: Finalmente, en cuanto a los agravios denunciados en el **apartado b)**, esto es, la inaplicación del artículo 1362 del Código Civil corresponde precisar que la recurrente sostiene al respecto que las instancias de mérito no habrían tomado en consideración que Yolanda Salas y sus hijos jamás tuvieron posesión sobre el inmueble *sublitis* ni efectuaron gastos en cuanto a su construcción, además que los transferentes no han reconocido la minuta suscrita en el año mil novecientos ochenta y uno siendo su título más antiguo que la demandante. Sobre este particular, es de verse que la recurrente pretende en esencia cuestionar el contrato de adjudicación otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacifico Limitada a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe respecto del predio sub materia, título de propiedad que conforme a lo señalado en considerandos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

precedentes, tiene preferencia al de la demandada no solo porque se encuentra inscrita en registros públicos lo que no acontece en el caso de la demandada, sino por cuanto además del proceso de nulidad de acto jurídico promovido por la demandada contra dicha adjudicación se verifica de la Ejecutoria Suprema de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete que los transferentes gozaban de las facultades de representación y administración suficientes para otorgar en venta el referido inmueble a la citada sociedad conyugal; por estas razones, la causal denunciada en este apartado debe igualmente desestimarse.

IV. DECISIÓN

En consecuencia, al no configurarse las causales denunciadas, el recurso de casación resulta infundado, debiendo proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juanita Valverde Valverde, mediante escrito de fojas dos mil setenta y siete; en consecuencia, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fojas dos mil treinta y dos, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **SE DISPONGA** se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Yolanda Salas Quispe de Nakamura y otros contra Juanita Valverde Valverde, sobre mejor derecho de propiedad y otro; y se devuelvan. Integra esta Sala el Juez Supremo Salazar Lizárraga por impedimento del Juez Supremo Ordóñez Alcántara. Ponente señora Cabello Matamala, jueza suprema.-

S.S.

CABELLO MATAMALA

SALAZAR LÍZARRAGA

CALDERÓN PUERTAS

FLORIAN VIGO

JMT/AAR



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE QUE SUSCRIBE, **CERTIFICA:** QUE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS CABELLO MATAMALA, SALAZAR LIZÁRRGA Y CALDERÓN PUERTAS NO VUELVEN A FIRMA LA PRESENTE RESOLUCIÓN, POR HABER DEJADO SUS VOTOS FIRMADOS CON FECHA VEINTIDÓS DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO A FOLIOS CIENTO VEINTINUEVE DEL CUADERNO DE CASACIÓN.

EL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ROMERO DÍAZ Y DE LA BARRA BARRERA, ES COMO SIGUE:

I. RECURSO DE CASACION:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Juanita Valverde Valverde** (fojas 2077), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diez, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis (fojas 2032) expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual confirmó la sentencia emitida mediante la Resolución número ciento nueve, de fecha diecisiete de enero de dos mil catorce (fojas 1854) que declaró fundada la demanda interpuesta por Yolanda Salas Quispe de Nakamura, - representada por sus sucesores procesales Carmen Ruth Nakamura Salas, Rosa Elvira Nakamura Salas, María Jesús Nakamura Salas, José Antonio Nakamura Salas, María Jesús Nakamura Salas y Jorge Hernando Nakamura Salas - representado por sus sucesores procesales Alicia Yoshida Gnocchi, Archie Hiroshi Nakamura Yoshida, Jorge Koichi Nakamura- y en consecuencia se declaró el Mejor Derecho de Propiedad de los demandantes respecto del inmueble ubicado en el lote número 4, manzana "B" de la Urbanización El Pacifico, Primera Etapa (hoy avenida Ricardo León Velarde número 2810) del distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Ficha número 181625 y en la Partida número 43687085 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao; y se ordena que la demandada Juanita Velarde Velarde cumpla con desocupar el inmueble antes mencionado en el plazo de seis días; con costas y costos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete (folios 63 del cuadernillo de casación], ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 1135 del Código Civil**, refiere que se afecta su derecho por cuanto se ampara la demanda calificando como válido el contrato con el cual pretende acreditar su derecho, sin considerar que en el título del causante de la actora no hubo buena fe, como sí lo hubo cuando adquirió el inmueble de quien contaba con facultades para otorgarlos, como tampoco se toma en cuenta que los accionantes nunca posesionaron el inmueble. Agrega que la Sala de Merito confirma la impugnada sin tener en cuenta que no se ha pronunciado sobre las acciones y derechos que le corresponden pues le corresponde el cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones adquiridos; **b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1362 del Código Civil**, refiere que se debe aplicar dicha norma, no se tuvo en consideración que Yolanda Salas Quispe de Nakamura y/o sus hijos jamás posesionaron el inmueble ni han gastado en su construcción, además que tampoco se observó que los transferentes no reconocen la minuta suscrita en el año mil novecientos ochenta y uno, por lo que debe considerarse que en aplicación de la última parte del artículo 1135 del Código acotado, su título es más antiguo del que apareja la demanda; y, **c) Infracción normativa procesal excepcional de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, por cuanto la decisión adoptada por la Sala Superior no habría motivado debidamente su decisión a fin de establecer si la demandada tiene la calidad de copropietaria respecto del bien *sublitis*, debiendo por ende declararse excepcionalmente su procedencia.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Conforme fluye de autos, **Yolanda Salas Quispe de Nakamura, María Jesús Nakamura Salas y Jorge Hernando Nakamura Salas** (fojas 41), interponen como pretensión principal se declare a su favor el Mejor Derecho de Propiedad respecto del lote de terreno número 04, ubicado en la manzana B, de la Urbanización El Pacífico, Primera Etapa (hoy Avenida Ricardo León Velarde número 2810), del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; como pretensión accesoria solicitan el desalojo del citado bien inmueble. Sostienen como fundamentos facticos de su demanda: Que, con fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341, anterior propietaria del inmueble sub materia adjudica en venta el referido inmueble a la sociedad conyugal conformado por Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe de Nakamura, adjudicación que luego de formalizada fue inscrita en la Ficha número 181625 con fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete a nombre de la referida sociedad conyugal; agregan que posteriormente con fecha veintiséis de noviembre de dos mil uno, los adjudicatarios transfirieron a sus hijos María Jesús, José Antonio, Carmen Ruth, Rosa Elvira y Jorge Hernando Nakamura Salas en Anticipo de Legítima el ochenta y tres por ciento (83%) de los derechos y acciones que tenían sobre el citado inmueble; refieren asimismo que han tomado conocimiento de un proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico, tramitado ante el Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Cono Norte sobre un contrato de Compraventa, Levantamiento y Cancelación de Hipoteca, de fecha nueve de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, celebrada supuestamente entre su cónyuge Marcos Alejandro Nakamura Mucha y la demandada Juanita Valverde Valverde, quien se habría hecho pasar como su esposa ante la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341, añaden que el referido contrato no cuenta con la firma ni el sello del Notario Público, por lo que el mismo no constituye un documento de fecha cierta, tanto más que el precitado contrato nunca ha sido inscrito en Registros Públicos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda (fojas 168), y corrido traslado de esta, **Juanita Valverde Valverde** (fojas 211) contesta la demanda, señalando ser propietaria del predio *sublitis* conjuntamente con su cónyuge Alejandro Marcos Nakamura Mucha, al haber intervenido en calidad de compradora mediante Escritura Pública de Compraventa, Levantamiento y Cancelación de Hipoteca de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y siete celebrada ante Notaría Pública otorgada por la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341, refiere que la adjudicación otorgada a favor de Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe de Nakamura es una adjudicación ilegal habida cuenta que en la minuta se sostiene que esta se sustituye a cualquier otra minuta que se hubiese otorgado con anterioridad al veintinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y siete lo cual atenta, según sostiene, contra su derecho de copropiedad, agrega que los directivos de la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341, no tenían facultades para efectuar la transferencia a favor de Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe de Nakamura.

TERCERO.- Habiéndose tramitado el proceso acorde a su naturaleza, el Juez del **Décimo Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** mediante sentencia contenida en la Resolución número ciento nueve, de fecha diecisiete de enero de dos mil catorce (fojas 1854) declaró fundada la precitada demanda, en consecuencia se declaró el Mejor Derecho de Propiedad de los referidos demandantes respecto del inmueble *sublitis* inscrito en la Partida Registral número 43687085 por considerar que el título de propiedad a favor de Marcos Alejandro Nakamura Mucha y de Yolanda Salas Quispe se encuentra debidamente acreditada con el contrato de adjudicación de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341 en Liquidación, el mismo que se encuentra inscrito en la Ficha número 181625 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima con fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, estableciéndose en la cláusula octava que el referido contrato sustituye a la minuta de fecha dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y uno y en general



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

a cualquier otra que se hubiera otorgado con anterioridad a dicha fecha; asimismo, del documento denominado Contrato de Cancelación de Préstamo Hipotecario, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro, se verifica que Metropolitana Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda en Liquidación, reconoce que la persona de Marcos Nakamura Mucha, propietario del referido inmueble habría cumplido con rembolsar el íntegro del préstamo hipotecario solicitado, levantándose la hipoteca que se encontraba constituida a su favor, lo que se corrobora con la copia del escrito presentado por la referida Caja de Ahorro y Préstamo, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro ante el Registrador de la Propiedad Inmueble de Lima, con la finalidad que se inscriba el levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble antes referido; considera, además el juez de la causa que si bien la demandada argumenta ser propietaria del referido inmueble al haberlo adquirido mediante escritura pública de compraventa, Levantamiento y Cancelación de Hipoteca de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, esta sin embargo, adolece de la firma del Notario Público, no encontrándose por lo demás inscrita en registros públicos; agrega que si bien la demandada Juanita Valverde Valverde ha iniciado un proceso de nulidad de acto jurídico cuestionando la adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341 en liquidación a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe respecto del predio *sublitis*; sin embargo, mediante Ejecutoria Suprema de fecha veintitrés de octubre del dos mil siete, la Corte Suprema resolvió declarar fundado el recurso de casación interpuesto y en sede de instancia ha resuelto revocar la sentencia de vista que declaraba la nulidad del acto jurídico allí cuestionado y reformándola ha declarado infundada la demanda.

CUARTO.- Apelada la sentencia de primera instancia, la **Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** mediante Resolución número diez, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis confirmó la sentencia recurrida al considerar que se encuentra debidamente acreditado que el contrato de adjudicación de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

siete otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341 en Liquidación a favor de los cónyuges Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe conforme a lo dispuesto en la cláusula octava no solo sustituyó la minuta del dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y uno sino también la que se otorgó a favor de Alejandro Marcos Nakamura Mucha y la demandada Juanita Valverde Valverde, documento que si bien en este último caso tiene fecha cierta; sin embargo, no se llegó a formalizar puesto que la escritura pública carece de la firma del notario público; asimismo, se verifica que el contrato de adjudicación de mil novecientos noventa siete fue inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima el tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, además, considera que se ha pagado íntegramente el préstamo hipotecario otorgado por Metropolitana Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda, según documento privado del cuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro referido en el Asiento E-00001 de la citada partida registral, en la que aparece inscrita la cancelación de la hipoteca con fecha tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho. La Sala Superior advierte además que, si bien la demandada Juanita Valverde Valverde alega que los representantes de la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341 en Liquidación, carecían de facultades a la fecha de la suscripción de la minuta de veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete; sin embargo, este alegato se desvirtúa según se verifica de los actuados en el proceso de nulidad de acto jurídico seguido por la referida demandada en el que finalmente la Corte Suprema mediante Ejecutoria Suprema de fecha veintitrés de octubre del dos mil siete estableció que a la fecha de celebración el referido contrato de adjudicación, los liquidadores de la citada Cooperativa todavía gozaban de las facultades de representación y administración necesarias para transferir el citado inmueble, por lo que la validez del contrato de adjudicación del predio *sublitis* así como su posterior inscripción registral mantienen su plena validez, en ese sentido, la adjudicación del bien inmueble a favor de los cónyuges Nakamura-Salas se ha efectuado de buena fe al recibirlo de quien tuvo la primera de dominio además de encontrarse inscrito en registros públicos.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

QUINTO.- Habiéndose declarado procedente la causal por infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, es menester precisar que esta causal debe ser analizada en primer término, en atención a los efectos nulificantes de los actos procesales señalados en ellas, toda vez que de resultar ser amparable, carecería de objeto pronunciarse respecto de la causal por infracción normativa material denunciada.

SEXTO.- Al respecto, debe precisarse que el debido proceso que consagra el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú está concebido como la correcta observancia de todas las garantías, principios y normas de orden público que regulan el proceso como instrumento adecuado para la emisión de las decisiones jurisdiccionales justas. Entre las garantías que debe observarse en relación al debido proceso se considera la adecuada motivación de las resoluciones judiciales, la misma que se encuentra previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y que resulta esencial en las decisiones judiciales, en atención a que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues solo a través de su aplicación efectiva se llega a una recta administración de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y además permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico, las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto, los errores que puede haber cometido el juzgador.

SÉTIMO.- Asimismo se debe destacar que el Código Procesal Civil en materia probatoria ha conferido ciertas facultades al juez para que la etapa probatoria del proceso civil sea una auténtica comunidad de esfuerzos de éste y de las partes, pues como informa el artículo 197 de la referida norma procesal, el principio de la unidad de la prueba establece que la prueba debe ser apreciada en su conjunto dado que la certeza no se obtiene con una evaluación aislada y fragmentaria sino aprehendido en su totalidad, de tal modo que unidas lleven al ánimo del juez, la convicción acerca de la existencia o inexistencia de los hechos discutidos en la *litis*.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

OCTAVO.- En el presente caso, al analizar la sentencia de vista objeto de impugnación, se llega a desprender que la decisión adoptada por la Sala Superior al amparar la demanda interpuesta, se ha sustentado esencialmente en señalar que el Mejor Derecho de Propiedad de los accionantes debe prevalecer al de la demandada Juanita Valverde Valverde a mérito del contrato de adjudicación de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341 en Liquidación a favor de Marcos Alejandro Nakamura Mucha y Yolanda Salas Quispe de Nakamura, en cuya cláusula octava se establece que el referido contrato debía sustituir a la minuta de fecha dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y uno y, en general, a cualquier otra que se hubiera otorgado con anterioridad a dicha fecha; de ello se razona entonces que para la Sala Superior, dicha sustitución incluía necesariamente el contrato de compraventa suscrito con fecha anterior (veinte de enero de mil novecientos ochenta y siete) celebrado por la citada Cooperativa a favor de Juanita Valverde Valverde y Alejandro Nakamura Mucha.

NOVENO.- Dicho razonamiento, sin embargo, adolece de una insuficiente motivación por falta de razonamiento adecuado puesto que la Sala Superior olvida que una cláusula contractual como la citada cláusula octava arriba señalada no puede sustituir ni dejar sin efecto un contrato de compraventa de fecha anterior celebrada inclusive con diferentes compradores como es el caso del contrato otorgado a favor de la demandada, en tanto que solamente se puede dejar sin efecto o declarar la nulidad de un contrato de compraventa mediante una sentencia judicial firme que en el caso de la demandada no se aprecia en modo alguno; por lo demás, dicha circunstancia se agrava cuando en sede de instancia se establece que la minuta de fecha dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y uno que sirve de antecedente al contrato de compraventa de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete otorgada a favor de los demandantes no se ha cumplido con presentar, situación que impediría conocer si en efecto existió o no dicha minuta.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

DÉCIMO.- La situación arriba descrita redundaría necesariamente en contra del Mejor Derecho de Propiedad invocado por los demandantes que resulta necesario analizar detenidamente puesto que el contrato de compraventa otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 431 en Liquidación a favor de la demandada Juanita Valverde Valverde se constituiría en un acto jurídico que tendría preferencia frente al título de propiedad de los demandantes, además que gozaría a su favor del principio de buena fe a que hace referencia el artículo 1135 del Código Civil.

DÉCIMO PRIMERO.- De otro lado, el contrato de compraventa otorgado por la Cooperativa de Vivienda El Pacífico Ltda. número 341 en Liquidación a favor de la demandada Juanita Valverde Valverde de fecha veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y siete se constituiría en un documento de fecha cierta al darse cuenta en autos de la existencia de un trámite notarial ante la Notaría Diodoro Ricardo Orduña Vásquez, debiéndose tener en cuenta que el referido documento tiene eficacia probatoria al no haber sido materia de cuestionamiento en el proceso.

DÉCIMO SEGUNDO.- En ese contexto, conviene recordar que la pretensión de Mejor Derecho de Propiedad se caracteriza porque ambas partes en conflicto manifiestan detentar la propiedad de un mismo bien, contando para ello con reales o supuestos títulos dominiales, lo que exige una declaración judicial sobre la titularidad del derecho; en tal sentido, advirtiéndose de autos que tanto los demandantes como la demandada ostentan títulos de propiedad sobre el mismo bien, uno de fecha cierta anterior y el otro inscrito en Registros Públicos de fecha posterior, resulta de necesidad sustancial realizar un estudio de los contratos de compraventa en conflicto en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil arriba señalado y tomando además en consideración los argumentos antes señalados para así poder determinar cuál es el título que realmente debe prevalecer sobre el otro a fin de resolver acabadamente la presente controversia.

DÉCIMO TERCERO.- En el contexto precedentemente descrito, no habiendo la Sala de mérito efectuado un análisis ponderado respecto de los temas antes



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

referidos se advierte una motivación insuficiente e inadecuada en la sentencia de vista que afecta la garantía y principio no solo del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, sino también de motivación de las resoluciones consagrados en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, respectivamente, que encuentra desarrollo legal en el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, en tanto para la validez y eficacia de las resoluciones judiciales exige, bajo sanción de nulidad, que en éstas se respeten los principios de jerarquía de las normas y congruencia, así como que contengan los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado y lo invocado por las partes.

IV. DECISIÓN:

Por consiguiente, habiéndose configurado la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil por infracción normativa contenida en una norma de derecho procesal y estando a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Adjetivo:

4.1. NUESTRO VOTO es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Juanita Valverde Valverde** (fojas 2077); en consecuencia **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número diez, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis (fojas 2032) expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **SE ORDENE** el reenvío de los autos a la Sala Superior de origen a efectos de que expida una nueva sentencia con arreglo a ley.

4.2. SE DISPONGA la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Jesús Nakamura Salas de Badajoz y otros contra Juanita Valverde Valverde, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y se *devuelva*. Integra esta Sala el Juez Supremo Calderón



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

**CASACIÓN N° 1042-2017
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Puertas por impedimento de la Juez Suprema Céspedes Cabala. Lima, veintidós de setiembre de dos mil veintitrés.-

S.S

ROMERO DÍAZ

DE LA BARRA BARRERA

UCC / MMS / CSC

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE QUE SUSCRIBE, **CERTIFICA:** QUE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ROMERO DÍAZ Y DE LA BARRA BARRERA NO VUELVEN A FIRMA LA PRESENTE RESOLUCIÓN POR HABER DEJADO SUS VOTOS FIRMADOS CON FECHA VEINTIDÓS DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO A FOLIOS CIENTO TREINTA Y NUEVE DEL CUADERNO DE CASACIÓN.