

fe pública registral que lo ampara; asimismo, la recurrida no se pronuncia sobre uno de los extremos de su recurso de apelación;

d) Infracción normativa del artículo 194 del Código Procesal Civil: Indica que en el presente caso se ha adjuntado copia de la pericia grafotécnica realizada sobre la minuta de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho que sirve de sustento al demandante para invocar la propiedad del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú, manzana número treinta y dos, lote número ocho – San Martín de Porres, donde se concluye que la firma que aparece como de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, es falsificada;

e) Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil: Refiere que el recurrente junto a su hermana son propietarios del bien materia de *litis* y como tal, tienen inscrito su derecho en Registros Públicos, a diferencia del demandante que no tiene inscrito ningún derecho sobre el mencionado inmueble;

f) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil: Señala que el principio de buena fe registral recogido por el artículo denunciado, protege al tercero que adquiere de buena fe, como es el caso del recurrente, ya que adquirió el inmueble materia de *litis* sin tener conocimiento en el Registro que el inmueble era de propiedad de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, en razón de que el mismo se encontraba inscrito a su nombre; siendo ello así, es del caso señalar que el suscrito cumple con los requisitos para que opere la buena fe pública.

Tercero.- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, por cuanto en caso se declare fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material.

Cuarto.- Respecto a la denuncia formulada por el recurrente es menester indicar que el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del referido artículo garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

Quinto.- El artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*, Michele Taruffo al respecto señala: *“La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en forma de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios de prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*.

Sexto.- Asimismo, si bien no está dentro de la esfera de las facultades de la Corte de Casación efectuar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han servido de base a la sentencia recurrida, los que formaron convicción para el respectivo pronunciamiento; no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria evaluación de la prueba por la instancia inferior, origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba; o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba, toda vez que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba –incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud– sea valorado debidamente.

Sétimo.- Procediendo al análisis de las infracciones contenidas en los ítems **c)** y **d)** del segundo considerando de la presente resolución, referente a la debida motivación de las resoluciones judiciales y valoración de los medios probatorios, debe precisarse, en primer lugar que en el presente proceso se está dilucidando un concurso de derechos

reales, que se configura cuando dos o más personas alegan derecho de propiedad respecto de un mismo inmueble; al respecto el artículo 2022 del Código Civil establece: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*, en concordancia con el artículo 2014 del acotado: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*. De lo expuesto se advierte que para que opere la oponibilidad del derecho inscrito el adquirente debe haber actuado de buena fe.

Octavo.- La Sala Superior arriba a la conclusión de que: *“si bien resulta evidente que el derecho de propiedad de los codemandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, se encuentra inscrito en los Registros Públicos, con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, también resulta cierto, que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos”* –lo resaltado es nuestro–; Al respecto es de señalar que de conformidad con lo establecido en el acotado artículo 2014 la buena fe del tercero adquirente se presume; esta presunción es *iusuris tantum*, salvo prueba en contrario; por consiguiente la Sala de Mérito al exigir que el adquirente acredite su buena fe, erradamente está invirtiendo la carga de la prueba, pues es la parte contraria quien debe acreditar más bien la mala fe del adquirente al celebrar la compraventa del inmueble *sub litis*; asimismo se advierte de la sentencia recurrida, que a fin de dilucidar la presente controversia, no se ha tomado en cuenta el medio probatorio ofrecido en la contestación de la demanda y admitido en la audiencia de saneamiento y conciliación de fecha once de octubre de dos mil cinco, obrante a fojas quinientos ochenta y cuatro, consistente en la Pericia Grafotécnica de fojas trescientos veintidós realizada por la Policía Nacional del Perú –Dirección de Criminalística, en cuyas conclusiones señala que la firma atribuida a Lucila Ortenciana Altamirano Dongo trazada en la minuta del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho no proviene del puño gráfico de su titular; título que justamente sirve de sustento al demandante para invocar el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*.

Noveno.- De lo analizado se colige que la Sala Superior ha emitido una resolución que adolece de una debida motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y la debida valoración probatoria, observando ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento; lo que determina la nulidad insubsanable de la recurrida a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las alegaciones referentes a las infracciones de derecho material contenidas en los ítems **a)**, **b)**, **e)** y **f)** del segundo considerando de la presente resolución. Estando a dichas consideraciones y en aplicación de lo previsto por el artículo 396, tercer párrafo, numeral 1 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, **NUUESTRO VOTO** es por que se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Manuel Edgar Benavides Altamirano, obrante a fojas mil doscientos noventa; **SE CASE** la sentencia de vista de fojas mil doscientos cuarenta y cuatro, de fecha nueve de abril de dos mil trece, en consecuencia se declare **NULA** la misma; **SE ORDENE** que la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte emita nueva resolución teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en la presente resolución; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Vicente Chávez Guillerhua con Manuel Edgar Benavides Altamirano y otras, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y se *devuelvan*.- SS. VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA

¹ García García, Luis. Citado por en Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. 1ra edición, junio de 2005. Lima, Perú. Tomo X, pág. 330.

² MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.

C-1406614-1

CAS. 1741-2014 LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. **Sumilla:** La debida motivación de las resoluciones judiciales Es a la vez un principio y un derecho, que forma parte del debido proceso, preceptuado en el **inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, concordante con el inciso 3 del artículo 139 del mismo cuerpo normativo, así como en el inciso 6 del artículos 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil. En tal orden de ideas, se aprecia que las instancias de mérito han emitido sus fallos consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al deber

de motivación contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú; cabe precisar que resulta claro que ambas sentencias de mérito han establecido el derecho a la restitución del bien *sub litis* que ostenta la demandante (en su calidad de propietaria del mismo, con derecho inscrito en los Registros Públicos), así como la falta de título posesorio de la demandada, pues el que en su oportunidad tuvo, ha fenecido. Lima, tres de julio de dos mil quince.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil setecientos cuarenta y uno – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto, a fojas doscientos sesenta y ocho, por Francis Juana Garamendi Chuchón, contra la sentencia de vista de fojas doscientos cincuenta y cinco, su fecha doce de mayo de dos mil catorce, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas veinticinco del presente cuadernillo, su fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce declaró al amparo del artículo 392 – A del Código Procesal Civil la procedencia excepcional del recurso de casación interpuesto, por la causal de infracción normativa de derecho procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 50, 122 y 197 del Código Procesal Civil. **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 a fojas treinta y cuatro, Sara Tenorio Torres interpone demanda de desalojo contra Francis Juana Garamendi Chuchón, solicitando que la demandada cumpla con desocupar el inmueble sito en Manzana B, Lote 13, frente a la Calle B (hoy Conde de Castellar), Urbanización Los Carrizales, Distrito de Surco, Lima. Como fundamentos de su demanda sostiene que: **a)** Es propietaria del inmueble materia de *litis*, conforme lo acredita con la Partida número 11448522; **b)** El bien lo adquirió el diecinueve de setiembre de dos mil once; **c)** La demandada pretende justificar su posesión precaria aduciendo que el veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta y nueve celebró un Contrato Privado de Compromiso de Compra Venta de un Lote de Terreno con Jorge Preciado Gutiérrez (fallecido) y Anita Ávalos viuda de Preciado (anterior propietaria); y **d)** El referido documento motivó un proceso judicial de Otorgamiento de Escritura Pública, el cual se declaró infundada, al considerarse que el señalado contrato está sujeto al plazo de un año, no renovándose tácitamente y estando a que ha transcurrido en exceso dicho plazo sin que se haya firmado el contrato definitivo no asiste el derecho al Otorgamiento de Escritura Pública; por tanto, el título por el cual poseía la demandada ha fenecido. **Segundo.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de fojas ciento veintiocho, su fecha trece de marzo de dos mil trece, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que: **1)** La demandante ha acreditado tener título de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, el cual se encuentra inscrito en los Registros Públicos; **2)** El documento privado que ostenta la demandada es legítimo, conforme ha quedado acreditado con la pericia grafotécnica de fojas sesenta y cuatro, realizado en un proceso penal; **3)** Tal como consta de fojas trece al quince, la demandada solicitó judicialmente el otorgamiento de escritura pública, emitiéndose sentencia que declaró infundada la demanda, declarándose consentida en el mes de mayo del año dos mil; y **4)** La sentencia que desestimó la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública instaurado por la demandada consideró que el contrato presentado por ésta es uno preparatorio y que caducó al vencer el plazo de un año de vigencia; por tanto, si bien es cierto que la demandada ha venido ocupando el inmueble con justo título, éste ha fenecido conforme lo declaró la citada sentencia; en consecuencia, la demandada deviene en precaria y corresponde el desalojo. **Tercero.-** Apelada la mencionada la Sala Superior mediante sentencia de fojas doscientos cincuenta y cinco, su fecha doce de mayo de dos mil catorce, la confirma. Como sustento de su decisión manifiesta que: **1)** Si bien es cierto que el título que ostenta la demandante es de fecha posterior al contrato privado a favor de la demandada, veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta y nueve de fojas cincuenta y ocho, no es menos cierto que el aludido contrato, de conformidad con el artículo 1414 del Código Civil, genera solamente una obligación de hacer; vale decir, dicha prestación consiste en celebrar el contrato definitivo dentro del plazo fijado por las partes o dentro del máximo legal de un año, siendo que cualquier exceso se reducirá a este plazo, tal como lo prevé el artículo 1416 del Código Civil, contrato que se caracteriza por ser autónomo y distinto al definitivo, entendiéndose que al vencimiento del plazo máximo o al convenido por las partes, el compromiso de contratar se extingue definitivamente; y **2)** El contrato de promesa de compra venta que ostenta la demandada ha fenecido, pues no ha sido renovado ni se ha extendido el contrato definitivo; por lo que la posesión de ésta deviene en precaria, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil. **Cuarto.-** En principio, cabe reseñar

los argumentos esenciales que han sustentado las sentencias emitidas por ambas instancias de mérito: **a)** La demandante ha acreditado tener título de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, el cual se encuentra inscrito en los Registros Públicos; **b)** El contrato de promesa de compra venta (en que la demandada sustenta su derecho de posesión) ha fenecido al haber vencido el plazo de un año establecido por el artículo 1416 del Código Civil; asimismo, al no haber sido renovado de conformidad con lo estipulado por el artículo 1417 del Código Civil; **c)** No se ha extendido el contrato de compra venta definitivo; y **d)** La posesión de la demandada se configura como precaria, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil. **Quinto.-** En tal orden de ideas, se aprecia que las instancias de mérito han emitido sus fallos consignando sus consideraciones de hecho y de derecho en forma ordenada y coherente, dando estricto cumplimiento al deber de motivación contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 139 inciso 3 del mismo cuerpo normativo, así como en los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; cabe precisar que resulta claro que ambas sentencias de mérito han establecido el derecho a la restitución del bien *sub litis* que ostenta la demandante (en su calidad de propietaria del mismo, con derecho inscrito en los Registros Públicos), así como la falta de título posesorio de la demandada, pues el que en su oportunidad tuvo ha fenecido. Es decir, no existe vulneración alguna de las normas precedentemente citadas. **Sexto.-** Analizando sí se ha producido vulneración de la norma contenida en el artículo 197 del Código Procesal Civil, se tiene lo siguiente: Se aprecia que en los fundamentos consignados en el considerando tercero, apartados b), c) y d), de la sentencia de primera instancia, así como en el considerando cuarto de la sentencia de vista, las instancias de mérito han efectuado una debida valoración de los medios probatorios ofrecidos por la demandada que tienen relevancia para la dilucidación de la controversia planteada en el proceso. Asimismo, no se advierte que los medios probatorios ofrecidos por dicha parte y no valorados en las sentencias que enerven de algún modo los fallos emitidos. En consecuencia, tampoco se advierte que exista infracción del artículo 197 del Código Procesal Civil. **DECISION:** Por las consideraciones expuestas y al amparo de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Francis Juana Garamendi Chuchón de fojas doscientos sesenta y ocho; **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos cincuenta y cinco, su fecha doce de mayo de dos mil catorce, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Sara Tenorio Torres contra Francis Juana Garamendi Chuchón sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Miranda Molina. Ponente Señora Huamani Llamas, Jueza Suprema. S.S. MENDOZA RAMÍREZ, HUAMANI LLAMAS, VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, DE LA BARRA BARRERA **C-1406614-2**

CAS. 2835-2014 LIMA ESTE
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS. Sumilla: El artículo 265 del Código Procesal Civil señala que si los peritos están de acuerdo, emiten un solo dictamen. Si hay desacuerdo, emiten dictámenes separados. Los dictámenes serán motivados y acompañados de los anexos que sean pertinentes. Los dictámenes son presentados cuando menos ocho días antes de la audiencia de pruebas. El dictamen pericial será explicado en la audiencia de pruebas. Por excepción, cuando la complejidad del caso lo justifique, será fundamentado en audiencia especial; asimismo, el artículo 269 del mismo Código, señala que dentro de tercer día de nombrado, el perito acepta el cargo mediante escrito hecho bajo juramento o promesa de actuar con veracidad. Si no lo hace, se tendrá por rehusado el nombramiento y se procederá a nombrar otro perito. Lima, veintiocho de octubre de dos mil quince.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil ochocientos treinta y cinco - dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Fuci Colleccion Sociedad Anónima, a fojas trece del cuadernillo de casación, contra la sentencia de vista obrante a fojas seiscientos treinta, de fecha catorce de julio de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirma la Resolución número quince, de fecha doce de abril de dos mil trece, que obra a fojas quinientos sesenta y dos a quinientos sesenta y tres, que declara concluido el proceso, sin declaración sobre el fondo y archivándose los autos.- **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas sesenta y seis del cuadernillo de casación, de fecha veintiséis de mayo de dos mil quince, declaró procedente el recurso por la causal de infracción normativa procesal de los artículos III y IX del Título Preliminar y 203, 265 y 269 del Código Procesal Civil, alega que se ha transgredido las normas en comento,