



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

SUMILLA.- Los contratos preparatorios son aquellos mediante los cuales se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. En ese contexto, el contrato preparatorio resulta ser distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes solo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que se obligaron a celebrar.

Lima, nueve de setiembre de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, Vista la causa número tres mil seiscientos ocho - dos mil dieciocho; producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Luis Agustín Martín Zuazo Ramos** (fojas 292), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y seis, de fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho (fojas 279), expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revoca la Resolución número treinta, de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciocho, que declaró infundada la demanda; y reformándola la declaró fundada; en consecuencia ordenaron que el demandado restituya a la parte actora el bien ubicado en la avenida San Martín número 437.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintiuno de setiembre de dos mil dieciocho (fojas 47 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil concordante con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;** sostiene básicamente que, la Sala Superior no ha considerado los presupuestos de la demanda, ni ha considerado el contrato de promesa de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

compraventa celebrado en Lima el diez de diciembre de dos mil diez, y el bien en materia, merced de una prescripción adquisitiva notarial recién con fecha treinta y uno de octubre de dos mil catorce que fue inmatriculado en los Registros de Propiedad Inmueble de Ica; y, **b) Infracción normativa del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil**; alega resumidamente el recurrente que dicha causal se configura cuando el juez deja de aplicar una norma correcta al caso concreto. El juez *a quo* se pronunció por declarar infundada la demanda de reivindicación, empero la Sala Superior con un criterio totalmente ajeno lo ha revocado, advirtiéndose con ello un vicio que es de tal trascendencia como para declarar la nulidad de la sentencia de vista.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- DEMANDA: Antes de absolver las denuncias casatorias postuladas por el recurrente, conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, es de apreciar que **Carlos Alberto Juvenal Espino Mejía, en representación de la sociedad conyugal conformada con María Elena Arias Montoya de Espino** (fojas 17), interpone demanda de reivindicación, solicitando la restitución del inmueble ubicado en la avenida San Martín número 437, distrito, provincia y departamento de Ica. Como fundamentos fácticos de su demanda sostiene ser propietario conjuntamente con su esposa María Elena Arias Montoya de Espino del referido bien inmueble, conforme al procedimiento administrativo sobre prescripción adquisitiva de dominio obtenido notarialmente mediante Acta número 411 de fecha veintidós de setiembre de dos mil catorce, encontrándose inscrita en la Partida Electrónica número 11089316 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica. Refiere haber celebrado con el demandado Luis Agustín Martín Zuazo Ramos en fecha diez de diciembre de dos mil diez un contrato preparatorio de promesa de venta sobre el referido predio, en el que se estableció el precio de venta del bien inmueble, el pago de las armadas, cuota inicial y además las penalidades respectivas en caso de incumplimiento de las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

obligaciones de las cláusulas pactadas, siendo que hasta la fecha el demandado no ha cumplido con realizar los pagos correspondientes, por lo que de conformidad con los artículos 1414 y 1416 del Código Civil dio por culminado el citado vínculo contractual por cuya razón solicita la restitución del referido inmueble.

SEGUNDO.- REBELDÍA DEL DEMANDADO Y SENTENCIA DE PRIMERA

INSTANCIA: Tramitado el proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, en rebeldía del demandado Luis Agustín Martín Zuazo Ramos, el **Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica** mediante sentencia contenida en la Resolución número treinta, de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciocho (fojas 234) declaró infundada la demanda de reivindicación. De los fundamentos de dicha resolución se extrae esencialmente que el *a quo* ha establecido que el contrato preparatorio no cumple con señalar el requisito esencial consistente en la obligación de celebrar un contrato a futuro, por lo que considera que no se trata de un contrato de promesa de venta sino de un contrato definitivo de compraventa; asimismo, establece que en el citado contrato ha quedado establecido elementos propios de un contrato definitivo como haberse identificado los sujetos intervinientes, el precio acordado y el objeto del contrato, además de encontrarse acreditado que el demandado se encuentra en posesión del referido inmueble.

TERCERO.- SENTENCIA DE VISTA: Apelada la sentencia de primera instancia, la **Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica**, mediante sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y seis, de fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho (fojas 279) revocó la sentencia recurrida y reformándola declaró fundada la demanda de reivindicación al considerar que no obstante que el demandado es quien posesiona el predio submateria, sin embargo, debido a su condición de rebelde, no ha aportado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

medio de prueba alguno que justifique su posesión, en contraposición al derecho que ostenta la parte actora quien ostenta título de propiedad inscrito en Registros Públicos, a ello se agrega que el accionante ha dado por fenecido el contrato de promesa de venta celebrado el año dos mil diez, invocando lo dispuesto en el artículo 1416 del Código Civil, debido al incumplimiento de la prestación a cargo del ahora demandado pese al plazo transcurrido, situación que tampoco ha sido negado por éste último; asimismo, se establece que en la cláusula primera de dicho documento se anota que quien aparece como promitente vendedor en ningún momento se identifica como dueño o propietario del bien, apareciendo solamente como conductores directos, compartiendo la titularidad del referido predio con otras personas, de tal manera que para la Sala Superior, el contrato de promesa de venta tampoco puede oponerse al título de la parte actora, al haber esta última consolidado su propiedad conjuntamente con otras personas a través de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, por lo demás, se toma en cuenta para estos efectos, la conducta asumida por el demandado quien luego de su declaración de rebeldía no ha efectuado una defensa de la posición que representaba, además de no haber comparecido a la audiencia de pruebas, denotando de esta manera falta de interés.

CUARTO.- 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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

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

QUINTO.- INFRACCIÓN NORMATIVA PROCESAL DEL INCISO 5 DEL ARTÍCULO 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ, CONCORDANTE CON EL INCISO 6 DEL ARTÍCULO 50 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL: Existe afectación al debido proceso cuando se transgrede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; hay inobservancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por ley; se evidencia error o deficiencia en la apreciación y valoración de las pruebas, falta de logicidad y razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo relievase que para que exista un pronunciamiento motivado, los jueces deben precisar los argumentos o razones suficientes en los que sustentan su decisión, así como la subsunción de los hechos determinados en la norma apropiada para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, lo que garantizará a los justiciables el respeto al derecho de defensa y por ende al debido proceso.

SEXTO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Magna, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

SÉTIMO.- Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como el inciso 6 del artículo 50; e, inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, por el cual se exige que la decisión del juzgador cuente con una exposición ordenada y precisa de los hechos y el derecho que la justifican.

OCTAVO.- Del análisis de la sentencia de vista materia de impugnación, se advierte en principio que la Sala Superior ha expuesto las razones de hecho y de derecho necesarias para justificar válidamente su decisión en mérito a la valoración de las pruebas y los hechos aportados al proceso al haber establecido que el título de propiedad de los demandantes se encuentra acreditado con la copia certificada de la Partida Registral número 11089316 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica, en el que se evidencia que adquirieron el predio mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio declarada notarialmente extendida ante Notario Público a diferencia del demandado quien no ha presentado título que pueda oponerse a la de los accionantes por cuanto el contrato de promesa de venta celebrado con el demandante ha fenecido en atención a lo dispuesto en el artículo 1416 del Código Civil. De lo expuesto se aprecia que la Sala Superior ha expresado de manera suficiente las razones que a su entender respaldan su decisión judicial, por lo que no se verifica infracción al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

NOVENO.- Asimismo, en el caso de autos, estando a que los términos en que viene denunciada la causal procesal declarada procedente, constituyen en rigor aspectos sobre el fondo de la controversia, estos corresponderán ser analizados al momento de analizar la causal por infracción normativa material declarada procedente, debiendo, por tanto, desestimarse el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal, sustentada en la violación del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO.- ASUNTO MATERIA DE DEBATE: Previo al análisis de la infracción normativa material declarada procedente es menester señalar que en el presente caso, el centro de la controversia debatida entre las partes, conforme a la naturaleza del proceso de reivindicación planteada, radica esencialmente en establecer si los demandantes acreditan título de propiedad vigente que pueda oponerse al del demandado, en el entendido que la parte accionante sustenta su título de propiedad sobre la base de un procedimiento notarial sobre prescripción adquisitiva de dominio inscrita en registros públicos a diferencia del demandado quien sustenta su posesión sobre el inmueble submateria en atención al contrato de promesa de venta suscrito con el accionante. Para tal efecto, el análisis deberá comprender igualmente el estudio de este último documento contractual.

DÉCIMO PRIMERO.- EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL OBJETO DEL PROCESO DE REIVINDICACIÓN: En primer término, corresponde mencionar que el derecho de propiedad es aquel derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando el titular del inmueble excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que es



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad.

DÉCIMO SEGUNDO.- La reivindicación es aquella pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad.

DÉCIMO TERCERO.- En esta línea conceptual es de señalar que para la procedencia de la reivindicación deben configurarse los siguientes requisitos: **a)** El actor debe probar la propiedad del bien, no bastando acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer; en ese orden, es necesario, por tanto, el título de propiedad del demandante; y, **b)** El demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien; sin embargo, el demandado puede invocar cualquier título, incluso uno de propiedad, en tal sentido, la reivindicación puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como a un sujeto con título frente a un mero poseedor. En cualquiera de las dos hipótesis, el Juez se encuentra legitimado a través de la reivindicación, para decidir cuál de los dos contendientes es el *verus dominus*; para ello, el demandado debe hallarse en posesión del bien y no basta individualizar al demandante y al demandado, pues, también es necesario que el objeto litigioso sea identificado. En tal sentido, los bienes deben estar individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien.

DÉCIMO CUARTO.- EL CONTRATO PREPARATORIO: Conforme tiene establecido esta Suprema Sala en la Casación número 3360-2017-Arequipa,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

los contratos preparatorios son aquellos mediante los cuales se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. En ese contexto, el contrato preparatorio resulta ser distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes solo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato típico o atípico bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que se obligaron a celebrar.

DÉCIMO QUINTO.- En esa misma línea, **Torres Vásquez**¹ sostiene que: *“el contrato de promesa es el contrato en virtud del cual una de las partes o ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo” (...). “Para distinguir el contrato de promesa del contrato definitivo, por lo menos, se debe indagar la voluntad de diferir los efectos contractuales definitivos. Las expresiones, como por ejemplo, “promesa de vender” o “promesa de adquirir” no son decisivas, porque con frecuencia son usadas impropriamente en contratos definitivos.” (...)* *“el compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero. En consecuencia, el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo, por cuanto en el contrato preparatorio solo se determinan los elementos esenciales del contrato definitivo”.*

DÉCIMO SEXTO.- En el mismo sentido, **Francesco Messineo**², refiere que la promesa de contrato o contrato preliminar es un contrato con una finalidad peculiar. Es uno de los aspectos de la formación progresiva del contrato, o mejor, de la formación progresiva de los efectos contractuales, en cuanto, en razón del contrato preliminar, los efectos normales no se producen todos inmediatamente, porque ese es el propósito de las partes. Se produce uno

¹ Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil. Sexta Edición. Editorial Temis. 2002. páginas 797-798

² Messineo Francesco. Contratos Preliminares. Editora Milano. 1961. página 166.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

solo, que es de índole esencialmente formal e instrumental: la obligación (de naturaleza estrictamente personal) de estipular entre las mismas partes otro contrato futuro que se llama definitivo o también principal. La función del contrato preliminar es, por tanto, meramente preparatoria, la de proyectar un contrato posterior.

DÉCIMO SÉTIMO.- Asimismo, se aprecia que esa ha sido la línea jurisprudencial mantenida por esta Suprema Sala en torno a los contratos preparatorios. En efecto, en la **Casación número 4154-2006-Santa** ha establecido lo siguiente: *“Que, en el caso de autos, el denominado contrato de promesa de venta de inmueble no es un contrato preparatorio, pues las partes han celebrado -en efecto- un contrato de compra venta, identificando el bien vendido y estipulando el precio del mismo, habiéndose entregado al comprador la posesión del inmueble, quien en contraprestación pagó una inicial de mil novecientos dólares americanos y ha venido abonado el saldo en cuotas mensuales; no es pues un compromiso de contratar, pues las partes no se obligaron a celebrar en el futuro un contrato de compra venta, ni es un contrato de opción, porque al destinatario de la oferta (ya sea el vendedor o el comprador) no se le otorgó el derecho exclusivo de decidir si aceptaba comprar o vender el inmueble, sino que efectivamente lo hizo”.*

DÉCIMO OCTAVO.- Asimismo, en la **Casación número 1659-2014-La Libertad**, este Supremo Tribunal ha establecido lo siguiente: *“Siendo así, del citado “Contrato de Promesa Compraventa de bien inmueble” que obra de fojas 04, se aprecia que la sociedad conyugal conformada por Josefa Guarniz Gonzáles y Manuel Luis Nishitate Ordóñez, dieron en “venta real y enajenación perpetua y definitiva” a favor de la sociedad conyugal conformada por Rosa Elizabeth Castillo Mejía y Carlos Miguel Meza Aguilar, el Departamento número ciento uno y estacionamiento que forman parte inmueble ubicado en la Calle Jaime de Gondra, Manzana “D”, Lote número nueve, por el precio de ciento*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

ochenta mil nuevos soles (S/.180,000.00), de los cuales veintisiete mil nuevos soles (S/.27,000.00) fueron pagados a la suscripción del contrato y el saldo de ciento cincuenta y tres mil nuevos soles (S/.153,000.00) se acordó que serían pagados al momento de la formalización del mismo (...). De lo señalado precedentemente, podemos establecer que el contrato de fecha diecinueve de enero de dos mil doce, es un acto jurídico que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil, en tanto se ha identificado a los vendedores que se obligaron a transferir la propiedad del departamento número ciento uno y su estacionamiento, así como a los compradores (ahora demandantes), así como se fija el precio en dinero, incluso se indica que se ha cumplido con abonar una determinada cantidad de dinero como adelanto hasta la formalización del contrato, siendo ello así, resulta errado lo alegado por las instancias de mérito cuando refieren que estamos frente a un contrato preparatorio de promesa de venta. (...) Estando a lo indicado, es evidente que en el caso de autos, no estamos frente a un contrato de promesa de venta, puesto que no se ha señalado la obligación de celebrar un contrato a futuro, en tanto, ya se había celebrado el contrato definitivo”.

DÉCIMO NOVENO.- En ese contexto, el compromiso de contratar será aquel contrato preparatorio por el cual las partes se comprometen a celebrar en el futuro un contrato definitivo bajo las estipulaciones establecidas. En ese sentido, el contrato de promesa de venta solo generará una obligación de hacer, consistente en la celebración posterior de un contrato definitivo; de manera que si en el documento no consta expresamente ese compromiso de celebrar un contrato a futuro y se aprecie inequívocamente además la existencia de elementos que determinen la ejecución del contrato relacionados, por ejemplo, con la transmisión y el aprovechamiento del bien o el pago de una cuota inicial, resultará evidente que estaremos frente a un contrato definitivo y no preparatorio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

VIGÉSIMO.- ANÁLISIS DEL CASO: Entrando al análisis de fondo de la presente controversia, resulta necesario señalar que el Contrato que presenta el demandante de fecha diez de diciembre de dos mil diez (fojas 08-10), debe entenderse como un contrato de compraventa definitivo, pues más allá que las partes lo han denominado “*contrato de promesa de venta*”, se verifica que en rigor materializaron un contrato definitivo pues de su contenido se aprecia que ejecutaron la prestación de un contrato de compraventa en tanto que del contenido del citado contrato se advierte que el comprador entregó la suma de dos mil setenta dólares americanos (US\$.2,070.00) al vendedor como parte del pago del precio acordado lo que importa la ejecución del contrato definitivo, reafirmando dicha determinación el hecho que los vendedores entregaron la posesión del bien al comprador.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Asimismo, se advierte que las partes no se obligaron a celebrar en el futuro un contrato de compraventa, que es como se sabe un requisito característico en esta clase de contratos a tenor de lo dispuesto en el artículo 1414 del Código Civil, ello por cuanto en dicho contrato se encuentran establecidos los elementos esenciales de un contrato de compraventa; por consiguiente, en el presente caso, resulta evidente que no estamos frente a un contrato de promesa de venta, pues las partes procedieron a ejecutar el contrato definitivo, además de encontrarse determinado los sujetos que intervinieron en el contrato, habiéndose identificado el bien vendido y haberse estipulado el precio del mismo.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- En ese orden de ideas, se advierte que habiendo la parte demandante entregado al demandado la posesión del inmueble submateria en enero de dos mil ocho (ver cuarta cláusula del contrato de fojas 8 a 10), y este realizado el pago de una cuota inicial a cuenta del precio pactado, el contrato que las partes han celebrado en diciembre de dos mil diez no es propiamente un contrato de promesa de venta sino un contrato definitivo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

de compraventa, al concurrir en su celebración los elementos esenciales del contrato que son el bien y el precio, estando además a que la compraventa resulta ser un contrato consensual, es decir, que se forma por la mera voluntad de las partes y se perfecciona con la exteriorización de la voluntad de vender el bien y de pagar el precio.

VIGÉSIMO TERCERO.- Siendo así, a juicio de esta Suprema Sala el título que legitima la posesión del demandado se encuentra debidamente acreditado con el contrato celebrado en fecha diez de diciembre de dos mil diez, en virtud del cual el demandante entregó al demandado la posesión del bien inmueble submateria, recibiendo a cambio el pago de una cuota inicial como parte de pago del precio acordado, sujetándose el pago del saldo obligacional al carácter bilateral del contrato, conclusión que permite colegir que la pretensión del demandante carece de virtualidad al haber transferido al demandado la posesión del referido inmueble; debiendo en todo caso dejarse a salvo el derecho del demandante si considera que los acuerdos contractuales no han sido cumplidos a cabalidad por el demandado; en consecuencia, estando a los fundamentos precedentemente descritos se arriba a la conclusión que el recurso de casación corresponde a declararse fundado y en sede de instancia confirmarse la sentencia recurrida.

VIGÉSIMO CUARTO.- Finalmente, cabe señalar que si bien del Procedimiento Notarial que obra en autos, se ha declarado la prescripción adquisitiva de dominio a favor de los demandantes Carlos Alberto Juvenal Espino Mejía y María Elena Arias Montoya de Espino, entre otros; sin embargo, se advierte la existencia de ciertas anormalidades en dicho procedimiento que es menester precisar; en efecto, del Acta Presencial Notarial que obra a fojas 71, efectuada por el Notario Público al constituirse al inmueble submateria, se llega a constatar que el predio *sub litis* se encontraba ocupado por el demandado y no por el demandante; esta situación por demás anómala, se corrobora cuando al suscribirse el Contrato de Promesa de Venta de fecha diez de diciembre de dos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3608-2018

ICA

REIVINDICACIÓN

mil diez, las partes aceptan que el demandado se encontraba en posesión del referido predio desde enero del dos mil ocho (ver cláusula cuarta del citado Contrato), situación que permite vislumbrar una supuesta irregularidad en el precitado Procedimiento Notarial que es necesario esclarecer, habida cuenta que se habría declarado propietario por prescripción adquisitiva a quien no ostentaba la posesión del bien, al momento de efectuarse la diligencia de inspección notarial, elemento esencial a que se refiere el artículo 950 del Código Civil; por cuyas consideraciones y sin perjuicio de lo que en esta causa se resuelva, corresponde remitir copias al Ministerio Público con la finalidad de que proceda conforme a sus atribuciones.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y en atención a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

4.1. FUNDADO el recurso de casación interpuesto por **Luis Agustín Martín Zuazo Ramos** (fojas 292); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número treinta y seis, de fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho (fojas 279), expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; y en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número treinta, de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciocho (fojas 234), que declaró **INFUNDADA** la demanda de reivindicación.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Elena Arias Montoya de Espino y otro contra Luis Agustín Martín Zuazo Ramos, sobre Reivindicación; y *los devolvieron*. Integra esta Sala la Jueza Suprema Arriola Espino por licencia del Juez Supremo Señor Calderón Puertas. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-



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

**CASACIÓN 3608-2018
ICA
REIVINDICACIÓN**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

AMPUDIA HERRERA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

Lpderecho.pe