



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

En el presente proceso, no se ha incurrido en infracción alguna del artículo 139, inciso 5, de la Constitución, pues conforme se aprecia de la sentencia impugnada el *ad quem*, para sustentar su fallo ha dado razones suficientes, no solo jurídicas, sino también razonadas y lógicas a base de las pruebas admitidas en autos, pruebas que no fueron refutadas con documentos idóneos por la parte emplazada.

Lima, veintidós de junio de dos mil veintitrés. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con los expedientes acompañados; vista la causa N°6774-2019, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I.- ASUNTO.-

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el codemandado **Pio Payano Carhuamaca**¹, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta del veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve², que **confirmó** la sentencia contenida en la resolución número veintitrés del cuatro de abril de dos mil diecinueve³, que declaró: **1) Fundada** la demanda de **reivindicación** y ordena que los demandados restituyan al demandante el bien inmueble. **2) Infundada** la pretensión reconvenzional de mejor derecho de propiedad, **y 3) Infundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

II.- ANTECEDENTES

¹ Páginas 610

² Páginas 584

³ Páginas 511.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

1.- DEMANDA:

Mediante escrito del catorce de noviembre de dos mil dieciséis ⁴, subsanado por escrito del veintidós de mayo de dos mil diecisiete⁵, la parte demandante, **Carlos Giuliano Franco Guzmán**, interpuso demanda de **reivindicación**, contra Clara Payano Almonacid y Pío Payano Carhuamaca, con la finalidad que se restituyan la posesión del bien materia de *litis* ubicado en la manzana P Lote 04- AA.HH. Héroes del Cenepa, del distrito de Ventanilla- Callao, inscrito en la Partida Registral Número P01253623 del Registro de Predio del Callao.

Fundamentos:

Afirma, el accionante que es el actual propietario del predio antes mencionado, con derecho inscrito en los Registros Públicos, al haberlo adquirido por herencia de su finado padre Julio Franco Bustamante. Sin embargo, este predio se encuentra ocupado actualmente por Clara Payano Almonacid, alegando ser arrendataria de Pío Payano Carhuamaca, quien se atribuye indebidamente la calidad de propietario.

2.- RECONVENCIÓN:

Por escrito del veintiséis de julio de dos mil diecisiete⁶, el codemandado **Pío Payano Carhuamaca formula reconvencción**, pretendiendo que el órgano jurisdiccional declare su **mejor derecho de propiedad** respecto al predio ubicado en la manzana P – lote 04 – Asentamiento Humano Héroes del Cenepa – Ventanilla – Callao.

Fundamenta la reconvencción, alegando que es el verdadero propietario del predio *sub litis*, al haberlo adquirido a través de un **contrato de compraventa celebrado el diecisiete de agosto de dos mil nueve**

⁴ Páginas 16.

⁵ Páginas 74

⁶ Páginas 89



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

con **Juan Franco Bustamante**, quien, a su vez, lo había adquirido por medio de un contrato de **compraventa celebrado el veintiuno de mayo de dos mil seis con su hermano Julio Franco Bustamante**, el propietario original del predio y padre del ahora demandante. Por tanto, resulta imposible que este último haya adquirido el predio como herencia de su padre, puesto que, cuando su padre Juan Franco Bustamante, murió, el bien ya no le pertenecía.

Además, señala que en la actualidad se encuentra en trámite un proceso de otorgamiento de escritura mediante el cual viene pidiendo la formalización del derecho de propiedad que ostenta sobre el inmueble.

3.- ACUMULACION DE PROCESOS:

Mediante Resolución N° 15 del veinticinco de julio de dos mil dieciocho⁷, corregida por la Resolución N° 16⁸, se ordenó la acumulación del proceso de **otorgamiento de escritura pública, expediente N° 00089-2017**, al proceso de reivindicación, expediente N° 00023-2016 .

4.- PROCESO ACUMULADO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

Con fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, **Pío Payano Carhuamaca**, interpone demanda de **otorgamiento de escritura pública**, con el propósito que el órgano jurisdiccional ordene a Carlos Giuliano Franco Guzmán, en calidad de heredero único y universal de Julio Franco Bustamante, y a la sucesión de Juan Franco Bustamante, cumplan con otorgarle escritura pública del bien inmueble ubicado en la manzana P – lote 04 – Asentamiento Humano Héroes del Cenepa –

⁷ Páginas 456

⁸ Páginas 460



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

Ventanilla – Callao, inscrito en la partida registral N° P01253623 del Registro de Predios del Callao.

Sostiene que el **diecisiete de agosto de dos mil nueve** adquirió la propiedad del predio antes descrito a través de una minuta de compraventa celebrada con **Juan Franco Bustamante**, quien, a su tiempo, lo había adquirido por medio de una minuta de compraventa celebrado el **veintiuno de mayo de dos mil seis con su hermano Julio Franco Bustamante**, el propietario original del predio. No obstante, a pesar de haber requerido reiteradamente a los demandados el otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa, estos no han cumplido hasta la fecha con hacerlo, por lo que se ve en la necesidad de recurrir a este proceso. Señala que no cuenta con la minuta de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis, debido a que le fue sustraída durante un asalto ocurrido el ocho de agosto de dos mil trece, aunque sí cuenta con un comprobante de cancelación correspondiente a tal acto, el cual acompaña a su demanda.

ABSOLUCIÓN:

La demanda es absuelta por la **curadora de la sucesión intestada de Juan Franco Bustamante**⁹, sosteniendo que debe ser declarada infundada, puesto que el señor Pío Payano Carhuamaca no ha presentado la minuta de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis, limitándose a sostener que este documento le fue sustraído durante un asalto ocurrido el ocho de agosto de dos mil trece. No obstante, la denuncia policial que presentó en su momento antes la Comisaría PNP de San Martín no hace alusión a tal documento, el cual es mencionado recién a través de una aclaración de fecha veintiocho de febrero de dos mil quince, es decir, dos años después. Además, el

⁹ Páginas 266



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

comprobante de cancelación que se acompaña a la demanda constituye únicamente el retazo de una hoja de papel, que no acredita lo afirmado en ella.

Estos mismos argumentos son expresados por **Carlos Giuliano Franco Guzmán**, quien contesta la demanda¹⁰, alegando que su finado padre nunca celebró un contrato de compraventa con su hermano Julio Franco Bustamante, por lo que el predio mencionado siempre permaneció en su dominio y, a su muerte, fue transferido a él, como lo evidencian los Registros Públicos. Además, indica que el supuesto comprobante de cancelación que se acompaña a la demanda, de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis, es un documento fraudulento que no puede ser atribuido a su padre Julio Franco Bustamante, quien en ese momento se encontraba agonizando, internado en el hospital Hipólito Unanue, en virtud de una emergencia médica que provocó su muerte el diecisiete de agosto de dos mil seis.

5.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Mediante la Resolución N° 17 del trece de septiembre de dos mil dieciocho¹¹ se han fijado los siguientes puntos controvertidos:

A. Determinar a cuál de los sujetos involucrados en este proceso corresponde la propiedad del bien inmueble ubicado en la manzana P – lote 04 – Asentamiento Humano Héroes del Cenepa – Ventanilla – Callao, inscrito en la partida registral N° P012536 23 del Registro de Predios del Callao. Para lo cual debe definirse:

a.i. Si el ciudadano Julio Franco Bustamante transfirió el inmueble antes descrito al ciudadano Juan Franco Bustamante, a través de un contrato de compraventa celebrado el veintiuno de mayo de dos mil seis.

¹⁰ Páginas 404

¹¹ Páginas 462



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

a.ii. Si el ciudadano Juan Franco Bustamante transfirió el inmueble antes descrito al ciudadano Pío Payano Carhuamaca, a través de un contrato de compraventa celebrado el diecisiete de agosto de dos mil nueve.

a.iii. Si el ciudadano Carlos Giuliano Franco Guzmán ha adquirido la propiedad del inmueble antes descrito por efectos sucesorios.

B. Determinar si corresponde ordenar que las sucesiones de Julio Franco Bustamante y Juan Franco Bustamante otorguen escritura pública de compraventa a favor del ciudadano Pío Payano Carhuamaca, respecto al bien inmueble inscrito en la partida registral N° P01253623 del Registro de Predios del Callao.

C. Determinar si corresponde ordenar la reivindicación del bien inmueble inscrito en la partida registral N° P01253 623 del Registro de Predios del Callao a favor del ciudadano Carlos Giuliano Franco Guzmán.

6.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante resolución N° 23 del cuatro de abril de dos mil diecinueve¹², el *a quo* falla declarando: **A.- Fundada** la demanda de reivindicación, en consecuencia, **ordena** a los demandados Clara Payano Almonacid y Pío Payano Carhuamaca que restituyan a aquel la posesión del predio ubicado en la manzana P – lote 04 – Asentamiento Humano Héroes del Cenepa – Ventanilla – Callao, inscrito en la partida registral N° P01253623 del Registro de Predios del Callao. **B.- Infundada** la pretensión reconvenzional de mejor derecho de propiedad interpuesta por el ciudadano Pío Payano Carhuamaca. **C.- Infundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por el ciudadano Pío Payano Carhuamaca. Por los siguientes argumentos:

¹² Páginas 512



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

- En relación a determinar a cuál de los sujetos involucrados en este proceso corresponde a la propiedad del bien inmueble *sub litis*, esto es, probar la existencia de cada uno de los actos de transferencia contenidos en las minutas de compraventa del veintiuno de mayo de dos mil seis y el diecisiete de agosto de dos mil nueve, si realmente se produjeron los actos de transferencias. El demandado Pío Payano Carhuamaca afirma que el veintiuno de mayo de dos mil seis el finado Julio Franco Bustamante transfirió el predio materia de *litis* a su hermano Juan Franco Bustamante, por medio de una minuta de compraventa de la misma fecha. No obstante, luego de analizar lo actuado en el expediente, este despacho no encuentra medios probatorios que demuestren la existencia de tal acto, pues: **(a)** La minuta a la cual hace referencia el demandado no obra en los autos. **(b)** Pío Payano Carhuamaca sostiene que esta minuta se “perdió”, junto con otros documentos, durante el robo de su vehículo que sufrió el ocho de agosto de dos mil trece. Sin embargo, esta versión es poco creíble, pues en la denuncia policial que presentó el ocho de agosto de dos mil trece, ante la Comisaría de San Martín de Porres, por razón de tal robo, no hizo mención de ninguna minuta. Y es recién el veintiocho de febrero de dos mil quince que el señor Pío Payano Carhuamaca denuncia ante la Comisaría de Mi Perú la pérdida de ella, es decir, después de más de un año y medio de haberse producido el robo de su vehículo, el señor Pío Payano Carhuamaca informa que entre los documentos perdidos se encontraba también la referida minuta, y explica que lo hace en ese momento por “*desconocimiento de las especies que se encontraban en su vehículo*”. Es decir, no solo menciona a la minuta tardíamente, sino que, al hacerlo, incurre en una clara contradicción, pues sostiene que tal documento se encontraba en su vehículo y, a la vez, señala que desconoce las especies que se encontraban en él. **(c)** Para acreditar



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

la existencia de la minuta de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis, Pío Payano Carhuamaca presenta a fojas ciento noventa y siete el recorte de una hoja de papel cuadriculado, de aproximadamente 10 cm. x 10.5 cm., y sostiene que éste es un “*comprobante de cancelación*” de la minuta de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis. Sin embargo, el contenido del documento no tiene como propósito servir de comprobante de cancelación de ningún contrato, sino más bien refleja la aparente voluntad de quien lo escribe de vender un bien a otro. Empero, solo cuenta con la firma del aparente transferente, y no del adquirente, por lo que no podría tampoco calificar como un contrato de compraventa, sino, en el mejor de los casos como un proyecto de contrato o una oferta (sin reflejar consentimiento). Lo cierto es que, al margen de la calificación legal que se pueda dar al documento obrante a fojas ciento noventa y siete, éste definitivamente no es comprobante de cancelación de ninguna minuta, sino que, al contrario, hace alusión a un compromiso de que una minuta se celebrará en el futuro, sin que exista prueba que demuestre que así fue. Además, la simple observación de tal retazo de papel pone en evidencia que su contenido se ha escrito con dos tintas de lapicero distintas: Una tinta ha sido empleada para la firma y, otra, para el resto del contenido; circunstancia que evidencia que el documento fue firmado en un momento y, en otro, se escribió el resto de su contenido. Y esto mismo ha sucedido con otros documentos presentados por el señor Pío Payano Carhuamaca a fojas ciento doce, ciento dieciséis y ciento dieciocho con el propósito de demostrar los pagos que habría realizado a favor de Juan Franco Bustamante por el predio *sub litis*, en los que se observa que el contenido ha sido elaborado con más de una tinta de lapicero.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

- Consecuentemente, pone en evidencia de este despacho no solo que en el presente caso no existe prueba que demuestre la existencia de una minuta suscrita el veintiuno de mayo de dos mil seis, por medio de la cual el fallecido Julio Franco Bustamante haya transferido la propiedad del predio *sub litis* a favor de su hermano Juan Franco Bustamante, sino también que la versión expresada por el señor Pío Payano Carhuamaca en relación a este asunto es insostenible, ya que el documento que presenta como comprobante de cancelación no tiene tal carácter, sino que, por el contrario, hace referencia a que en el futuro se celebrará tal minuta y, además, entra en contradicción con otros documentos presentados por la misma parte y deja dudas sobre la forma de su elaboración. Por consiguiente, al haberse descartado que el señor Julio Franco Bustamante haya transferido la propiedad del predio *sub litis* a favor de Juan Franco Bustamante, la minuta de compraventa de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve no tiene aptitud para hacer propietario al señor Pío Payano Carhuamaca, pues en autos se ha determinado que quien la firmó no tenía la calidad de propietario del bien vendido.
- Asimismo, se ha acreditado con el asiento N° 000 03 de la partida registral N° P01253623 del Registro de Predios del Callao, que Carlos Giuliano Franco Guzmán ha adquirido la propiedad del predio materia de *litis* en calidad de sucesor (hijo) de Julio Franco Bustamante, y, al haberse determinado que Julio Franco Bustamante no transfirió el predio *sub litis* a favor de su hermano, no existe razón válida para rebatir en este proceso el contenido de la titularidad que publicitan los Registros Públicos del predio *sub litis* a favor de Carlos Giuliano Franco Guzmán; por lo que la pretensión reconvencional de mejor derecho de propiedad debe ser desestimada.
- Respecto a la **pretensión acumulada de otorgamiento de escritura pública**, tal pretensión debe ser desestimada a razón que: el señor



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

Pío Payano Carhuamaca pretende que el órgano jurisdiccional ordene a Carlos Giuliano Franco Guzmán, en su calidad de heredero de Julio Franco Bustamante, y a la sucesión de Juan Franco Bustamante que cumplan con otorgarle escritura pública de compraventa respecto al predio *sub litis*, busca que se otorgue forma pública a los actos de transferencia a través de los cuales considera haber obtenido la propiedad del predio, lo cual implica tanto la minuta de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis, como la minuta de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve. Empero, al analizar el primer punto controvertido, se han explicado extensamente las razones por las cuales debe descartarse la existencia de la minuta de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis y, por tanto, resulta jurídicamente imposible ordenar a la parte demandada el otorgamiento de escritura pública de un contrato que no existe. Y aun cuando sí se ha demostrado dentro del proceso la existencia de la minuta de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve, resultaría lógicamente incorrecto, para este caso, ordenar la formalización de esta minuta, cuando se ha establecido que el acto que constituye su antecedente y sobre el cual descansa su eficacia -la minuta de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis -, no existe. Por consiguiente, no se ha probado en este proceso la existencia de un acto de transferencia celebrado por el fallecido Julio Franco Bustamante respecto al predio *sub litis* y, por esta causa, no existe modo de compeler a sus sucesores a formalizar un contrato de tal tipo.

- Y, por último, sobre le **reivindicación**, a) del análisis de la partida registral N° P01253623 del Registro de Predios del Callao, se desprende que el demandante ha cumplido con probar que es el actual propietario del predio objeto de petitorio, toda vez, que la partida registral del inmueble *sub litis* lo publicita en esa condición. Además, en esta resolución se ha examinado extensamente el asunto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

referido a la propiedad del predio en disputa, habiéndose determinado que la propiedad corresponde efectivamente al señor Carlos Giuliano Franco Guzmán, por lo que no existe razón para discrepar de la información contenida en los Registros Públicos; b) dentro de este proceso, ni la señora Clara Payano Almonacid, ni el señor Pío Payano Carhuamaca han demostrado que cuenten con alguna causa justa para mantenerse en posesión del predio; c) en este proceso no existe controversia con relación a la identidad del bien discutido. Ambas partes concuerdan en que el bien que se encuentra en posesión de Clara Payano Almonacid y Pío Payano Carhuamaca es el mismo que es reclamado por Carlos Giuliano Franco Guzmán, por lo que debe tenerse por cumplido también este requisito. Consecuentemente, corresponde amparar la reivindicación, y ordenar a Clara Payano Almonacid y Pío Payano Carhuamaca restituyan la posesión del predio *sub litis* a favor del demandante.

7.- RECURSO DE APELACIÓN:

El codemandado **Pío Payano Carhuamaca**, por escrito del dieciséis de mayo de dos mil diecinueve¹³, apela la sentencia alegando lo siguiente:

- a. Señala que se incurre en un error de hecho, pues manifiesta que, aunque las minutas de fecha veintiuno de mayo del año dos mil seis y diecisiete de agosto del año dos mil nueve no fueron inscritas en Registros Públicos si lo convierten en el verdadero propietario del predio materia de *litis*, por tanto, en su pretensión sobre mejor derecho de propiedad debió determinarse cuál de los títulos de dominio debió ampararse.
- b. Igualmente, indica que no es un ocupante sin justo título de posesión, caso contrario ha demostrado tener justo título de posesión con vocación de propietario (*procesos de usurpación*)

¹³ Páginas 532



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

agravada y proceso civil de desalojo por ocupante precario con juicio ganado).

- c. Por otro lado, alega que luego de la compraventa, ha habido *tradittio* del predio materia de *litis* y que todo ese tiempo el demandante no demandó a su tío ni contra él, lo cual haría evidente que la compraventa entre los hermanos existió, y que el hermano del causante dispuso del predio como propietario.
- d. Así mismo indica que ha acreditado que la primera minuta fue sustraída con el robo de su vehículo, además acreditó en autos la existencia de la segunda minuta que tiene fecha cierta certificada por funcionario público y que se condice con la posesión que ejerce sobre el predio desde su suscripción.
- e. A su vez, aduce que el retazo de hoja cuadriculada es un documento pertinente e idóneo para acreditar haberse pagado el total del precio pactado entre los hermanos contratantes y que verifica la obligación de otorgar minuta y que se realizó con la minuta sustraída. Y, respecto a los cambios de tinta en el documento, refirió que ello no enerva su validez en aplicación del principio de libertad contractual que permite su suscripción, máxime si no ha sido materia de tacha ni oposición, por lo cual tiene mérito probatorio.
- f. Finalmente, concluye que, si bien el derecho del sucesor demandante está inscrito en Registros Públicos, ello no acredita que haya ejercido actos de dominio sobre el inmueble, pues nunca tuvo la posesión y que jamás asistió a su padre en su enfermedad. Y, en ese sentido aduce que existen errores de derecho al desconocerse en la sentencia recurrida la transferencia de propiedad, es decir que entre los hermanos hay una oferta y aceptación consumada con la celebración de ambas minutas; en esa línea de razonamiento, determina que existe motivación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

incongruente al basarse en presunciones no corroboradas con los hechos factuales del caso.

8.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

El superior por sentencia de vista del veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, resuelve **confirmar** la sentencia apelada. Basando su decisión el *ad quem* en lo siguiente:

- El *a quo* ha sustentado que la determinación del derecho de propiedad de la reivindicación se ha acreditado por tener la parte demandante su derecho inscrito en Registros Públicos a mérito de la sucesión intestada de su padre Julio Franco Bustamante quien primigeniamente era propietario inscrito en Registros Públicos del bien inmueble *sub litis*, hecho que se confirma con el medio probatorio correspondiente a la Partida Registral Número P01253623 del predio *sub litis*.
- El demandado aduce tanto ser propietario como posesionario con vocación de propietario, ya que para acreditar la existencia de la primera minuta ha presentado denuncias policiales con fechas distintas, siendo que en la primera denuncia no precisó que entre sus pertenencias robadas se encontraba tal minuta sino que lo hizo casi dos años después, hechos y medios probatorios que hacen presumir que no existen indicios suficientes para acreditar tal alegación, aún más si los demás documentos adjuntados para demostrar que sí se realizó tal transferencia de propiedad entre los hermanos solo son hojas con declaraciones sobre préstamos de sumas de dinero pero no sobre la concertación de la transferencia entre el fallecido Julio Franco Bustamante y su hermano Juan Franco Bustamante, y que si bien el retazo de hoja obrante a fojas ciento noventa y siete deja constancia de una declaración de Julio



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

Franco Bustamante de vender su predio a su hermano Juan Franco Bustamante, este documento solo está suscrito por Julio y no por Juan, por lo que al ser que mediante un contrato de compraventa de bien inmueble se transfiere la propiedad por consentimiento de las partes que se obligan recíprocamente no se observa del contenido del documento la aceptación efectuada por Juan a fin de concretar el contrato, aunado que este documento no acredita fehacientemente tanto que haya sido suscrito por Julio Franco Bustamante como que se haya realizado en la fecha que se indica. Por último, la minuta de fecha diecisiete de agosto del año dos mil nueve, este documento pese a revestir la formalidad de legalizar las firmas ante notario público el mismo no avala la existencia de la minuta primigenia suscrita entre los hermanos Franco Bustamante, ya que la indicación sobre su existencia en una de las cláusulas en la referida segunda minuta no ha sido refrendada por el notario público por ser que únicamente deja constancia de la fecha del documento y las partes que lo suscriben más no de su contenido.

- Asimismo, el demandado sustenta su posesión sobre el predio en mérito de la propiedad que adquirió por **minuta de compraventa de fecha diecisiete de agosto del año dos mil nueve**, pero, en el presente caso con el contrato privado obrante a folios ciento noventa y ocho a ciento noventa y nueve y demás contratos que anteceden a su derecho, no se advierte que el demandado adquirió de su anterior propietario el terreno *sub litis*, por lo cual teniendo en cuenta que con la reivindicación se busca declarar dicho dominio y a su vez obtener la posesión como atributo de la propiedad, el efecto inmediato sería reponer al demandante en el ejercicio del derecho que le corresponde.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

9.- RECURSO DE CASACIÓN:

Por escrito del dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve¹⁴, el codemandado **Pio Payano Carhuamaca**, interpone recurso de casación; y la Suprema Sala mediante resolución de fecha diecisiete de junio de dos mil veintidós¹⁵ ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto, por **infracción normativa al artículo 139.5 de la Constitución Política del Estado; artículo 949 del Código Civil; y a los artículos 239 y 245.1 del Código Procesal Civil**. Expresa lo siguiente:

- a) La sentencia de vista no está debidamente motivada, por lo que vulnera el artículo 139.5 de la Constitución Política del Estado, que garantiza el principio de motivación escrita.
- b) La Sala, ha declarado que el demandado sustenta la posesión del predio, en mérito de un contrato de compraventa, del diecisiete de agosto de dos mil nueve; sin embargo, no ha acreditado tener mejor derecho de propiedad en relación al demandante; y, por otro lado, no tiene justo título para ejercer su posesión sobre el predio.
- c) Lo resuelto por la Sala no se ajusta a derecho, en razón que el artículo 245.1 del Código Procesal Civil, establece que la fecha cierta de un documento privado se configura con la muerte del otorgante.
- d) El contrato de compraventa, de veintiuno de mayo de dos mil seis, celebrado entre los hermanos Julio Franco Bustamante y Juan Franco Bustamante, adquirió fecha cierta con el fallecimiento de ambos.

¹⁴ Páginas 610

¹⁵ Páginas 127 de cuaderno de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

- e) La sentencia declara que se ha configurado el requisito de la posesión ilegítima del recurrente por la ausencia de acervo probatorio; pero la posesión sería ilegítima solo si fuera posterior al derecho de propiedad del demandante.
- f) El contrato de compraventa, de diecisiete de agosto de dos mil nueve, tiene fecha cierta desde el momento en que fallece el vendedor; y este hecho es anterior a la inscripción registral de la sucesión intestada.
- g) El numeral 6.14 de la sentencia contraviene el artículo 949 del Código Civil. Los jueces no han valorado los recibos que Juan Franco Bustamante suscribió, declarando que adquirió el predio al titular registral, su hermano, Julio Franco Bustamante; estos documentos debieron ser meritados como un acto jurídico unilateral que corrobora el contrato de compraventa.
- h) El juez debió actuar de oficio y requerir información al notario público que certificó las firmas del contrato de compraventa, de diecisiete de agosto de dos mil nueve.
- i) La sentencia contiene motivación incongruente porque no existe valoración idónea de las pruebas actuadas en autos.
- j) La pretensión de otorgamiento de escritura pública no debe versar necesariamente sobre contrato de compraventa, sino de cualquier acto jurídico según los alcances de la Casación N° 1032-2015/Huaura.

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han vulnerado la debida motivación de las resoluciones judiciales, así como el artículo 949 del Código Civil; y los artículos 239 y 245.1 del Código Procesal Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

IV.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por la recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de apelación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

TERCERO.- El recurso de casación ha sido declarado procedente por infracciones normativas procesales y sustanciales, siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto al debido proceso, a la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho de defensa, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

CUARTO.- Respecto a la motivación de las resoluciones judiciales se determina que históricamente se ha configurado como una garantía contra las decisiones arbitrarias, por lo tanto implica –entre otros- que los jueces expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión; razones que no sólo deben provenir de los hechos debida y razonablemente acreditados en el trámite del proceso – sin caer en subjetividades e inconsistencias de la valoración de los mismos - sino también debe provenir del ordenamiento jurídico y aplicable al caso.

En tal sentido la motivación no es una justificación en el mero criterio del órgano jurisdiccional, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso, más aún si dicha garantía ha sido regulada expresamente en el inciso 5° del artículo 139



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION**

de la Constitución Política del Estado.

QUINTO.- De igual manera, El Tribunal Constitucional estableció que *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios. En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”*.

SEXTO.- Una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) como la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica, es decir debe observar los principios de la lógica y evitar los errores *in cogitando*, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución y el fallo.

El principio de la motivación asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla.

Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que “*el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso*”.¹⁶

Además, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional

¹⁶ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 04295-2007-PHC/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales.

SÉPTIMO.- En esa línea jurisprudencial y procediendo a analizar la infracción procesal, respecto al **inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**, conforme se aprecia de la sentencia impugnada el *ad quem* ha dado razones lógicas a efectos de sustentar su decisión, así como ha valorado en conjunto todas las pruebas aportadas en autos, verificándose ello desde los considerandos 6.5 a 6.14 de la sentencia impugnada, concluyendo que se ha acreditado la propiedad del actor sobre el bien *sub litis* al tener inscritos sus derechos en los registros públicos y por ello tiene derecho a la restitución del bien, así como sostiene la Sala que se ha acreditado que el codemandado recurrente es un poseedor ilegítimo al no acreditar derecho alguno a poseer, y por ello no le asiste al demandante la obligación de formalizar alguna transferencia de la propiedad a favor del demandado casacionista; verificándose así que el *ad quem* para sustentar su fallo ha dado razones suficientes, no solo jurídicas, sino también razonadas y lógicas a base de las pruebas admitidas en autos, pruebas que no fueron refutadas con documentos idóneos por la parte emplazada. Por consiguiente, la infracción analizada carece de base cierta, en tal sentido no se advierte infracción alguna al artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, puesto que la sentencia impugnada se encuentra debidamente motivada y congruente con los hechos plasmados por las partes; además, lo resuelto se condice con lo regulado en el principio de Independencia jurisdiccional, en virtud del cual todo juzgador debe resolver la causa –sin interferencia- teniendo en cuenta los hechos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

acreditados dentro del proceso y con sujeción a la Ley y la Constitución, motivo por los cuales no puede prosperar la infracción denunciada.

OCTAVO.- Procediendo a resolver la infracción de carácter material, respecto a la infracción del artículo 949 del Código Civil¹⁷, el recurrente argumenta que *“el numeral 6.14 de la sentencia contraviene el artículo denunciado, pues, los jueces no han valorado los recibos que Juan Franco Bustamante suscribió, declarando que adquirió el predio al titular registral, su hermano, Julio Franco Bustamante; éstos documentos debieron ser merituados como un acto jurídico unilateral que corrobora el contrato de compra venta”*, estando al argumento plasmado por el recurrente, en la parte pertinente del considerando 6.9, el *ad quem* ha valorado los recibos que presentó el codemandado a efectos de acreditar su supuesto derecho de propietario, pues, la Sala señaló que: *“(...) aún más si los demás documentos adjuntados para demostrar que sí se realizó tal transferencia de propiedad entre los hermanos solo son hojas con declaraciones sobre préstamos de sumas de dinero pero no sobre la concertación de la transferencia entre el fallecido Julio Franco Bustamante y su hermano Juan Franco Bustamante, y que si bien el retazo de hoja obrante a fojas 197 deja constancia de una declaración de Julio Franco Bustamante de vender su predio a su hermano Juan Franco Bustamante, este documento solo está suscrito por Julio y no por Juan, por lo que al ser que mediante un contrato de compraventa de bien inmueble se transfiere la propiedad por consentimiento de las partes que se obligan recíprocamente no se observa del contenido del documento la aceptación efectuada por Juan a fin de concretar el contrato, es decir su consentimiento para*

¹⁷ **Artículo 949.-** La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

obligarse, aunado que este documento no acredita fehacientemente tanto que haya sido suscrito por Julio Franco Bustamante como que se haya realizado en la fecha que se indica(...)”; con lo cual, se corrobora que la Sala si analizó los recibos que Julio y Juan Franco Bustamante suscribieron, recibos que no acreditan la transferencia del bien materia de *litis*, con lo cual, no se acredita la infracción del artículo denunciado, pues, conforme a lo sustentado por las instancias de mérito, no se ha acreditado la enajenación del bien materia de *litis* con respecto de su propietario registral Julio Franco Bustamante a favor de Juan Franco Bustamante, a efectos de convalidar el tracto sucesivo con el demandado Pio Payano Carhuamaca, y con ello tener la calidad de acreedor propietario; y por ello en aplicación del artículo 1135 del Código Civil, el *ad quem* sostuvo que se prioriza al acreedor de buena fe con título primeramente inscrito, que en el caso de autos es el actor como sucesor de su padre titular de la propiedad inscrita; por consiguiente, la infracción analizada debe ser desestimada.

NOVENO.- Respecto a la **infracción de los artículos 239 y 245.1 del Código Procesal Civil**, en relación al primer artículo denunciado, si bien la referida norma admite que se puede pedir a los funcionarios públicos-notarios- que informen sobre documentos o hechos; sin embargo, el recurrente no puede pretender que para dicho efecto el juzgador debió de actuar la prueba de oficio, y requerir información al notario público que certificó las firmas del contrato de compraventa, de diecisiete de agosto de dos mil nueve, pues, *primeramente*, si bien el artículo 194 del Código Procesal Civil, confiere al juzgador la facultad tuitiva a fin de ejercer la actividad probatoria oficiosa y con ello tiene la potestad facultativa de actuar medios probatorios adicionales, lo que de modo alguno implica que a mérito de dicha facultad deba suplir las deficiencias de las partes en sus ofrecimientos de pruebas; y *segundo*,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

el contrato de compraventa, de diecisiete de agosto de dos mil nueve cuenta con la legalización de firmas ante notario público; empero, con solo ese documento no se puede acreditar que el demandado recurrente tenga título válido para poseer como propietario del bien *sub litis*, pues, no se ha acreditado la cadena de transferencia, esto es, la transferencia del propietario registral Julio Franco Bustamante a favor de Juan Franco Bustamante.

Y en relación artículo 245.1 del Código Procesal Civil, tampoco se verifica infracción al mismo, ya que el recurrente argumenta que *“La Sala, ha declarado que el demandado sustenta la posesión del predio, en mérito de un contrato de compra venta, de 17 de agosto de 2009; sin embargo, no ha acreditado tener mejor derecho de propiedad en relación al demandante; y, por otro lado, no tiene justo título para ejercer su posesión sobre el predio, lo cual, no se ajusta a derecho, ya que el artículo denunciado establece que la fecha cierta de un documento privado se configura con la muerte del otorgante, y el contrato de compra venta, de 21 de mayo de 2006, celebrado entre los hermanos Julio Franco Bustamante y Juan Franco Bustamante, adquirió fecha cierta con el fallecimiento de ambos, así como el contrato del 17 de agosto de 2009”*; sin embargo, conforme a las consideraciones plasmadas por las instancias de mérito, el contrato de compraventa del veintiuno de mayo de dos mil seis, supuestamente celebrado entre los hermanos Julio Franco Bustamante y Juan Franco Bustamante, no ha sido acreditado su existencia en autos, pues, como lo aduce el recurrente el mismo se extravió a causa del robo que sufrió, por consiguiente, un documento que no existe físicamente no puede atribuirse que tenga fecha cierta con la muerte de sus supuestos suscribientes; y con respecto al *contrato del diecisiete de agosto de dos mil nueve* al tener firmas legalizadas notarialmente, desde esa fecha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

adquiere la fecha cierta. Por lo tanto, las infracciones denunciadas deben desampararse.

DÉCIMO.- Y por último, en relación al argumento que la pretensión de otorgamiento de escritura pública no debe versar necesariamente sobre contrato de compraventa, sino de cualquier acto jurídico según los alcances de la Casación N° 1032-2015/Huaura; sin embargo, conforme a lo analizado en los considerandos que preceden, el demandado recurrente no ha logrado acreditar con documentos idóneos la existencia de algún acto jurídico de transferencia entre el propietario registral del bien *sub litis*, Julio Franco Bustamante a favor de Juan Franco Bustamante, pues, solo ha basado su supuesta calidad de propietario, en el contrato del diecisiete de agosto de dos mil nueve, sin que logre acreditar la existencia del contrato de compraventa del veintiuno de mayo de dos mil seis.

DÉCIMO PRIMERO.- Consecuentemente, la sentencia impugnada se encuentra debidamente motivada de forma congruente, así como ha valorado el título que ostenta el demandado Pio Payano Carhuamaca a efectos de sustentar su supuesta propiedad, esto es, el contrato de compraventa, del diecisiete de agosto de dos mil nueve, el mismo que no ha sido otorgado por el titular registral del predio *sub litis*, el señor Julio Franco Bustamante, sino por Juan Franco Bustamante; tampoco en autos se ha logrado acreditar la existencia de la supuesta minuta primigenia de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil seis, suscrita entre los hermanos Franco Bustamante, a efectos de corroborar el tracto sucesivo de transferencias, ya que la sola indicación sobre su existencia y que la misma fue extraviada, no prueba de por sí lo alegado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 6774-2019
VENTANILLA
REIVINDICACION

DÉCIMO SEGUNDO.- Consecuentemente, estando a las consideraciones expuestas, no se verifica que al expedirse la sentencia impugnada se haya vulnerado el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales, o que infrinja las normas sustantivas denunciadas por el recurrente, pues no se ha probado que el demandado recurrente cuente con título suficiente para tener mejor derecho a la propiedad que el actor y que se le otorgue la escritura pública correspondiente, debiendo por tanto rechazarse las infracciones denunciadas y declarar infundada la casación planteada.

IV. DECISIÓN

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 397° del Código Procesal Civil:

- A.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, Pio Payano Carhuamaca; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve.
- B.** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Giuliano Franco Guzmán sobre reivindicación; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Juez Suprema **Llap Unchón de Lora**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ
DE LA BARRA BARRERA
NIÑO NEIRA RAMOS
LLAP UNCHON DE LORA
FLORIAN VIGO

CMC/sg