

casación interpuesto por **Cenci Ellen Rivera Pinedo** apoderada de Francisco José Rivera Pinedo (demandante); en consecuencia **NULO** el auto de vista de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis expedido por la Tercera Sala Especializada Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; e **INSUBSISTENTE** el auto apelado de fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, que rechaza la demanda de reivindicación; **ORDENARON** al juez de la causa calificar la demanda conforme a ley y teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por este Supremo Tribunal; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Cenci Ellen Rivera Pinedo apoderada de Francisco José Rivera Pinedo contra Felipa Ana Espinoza Ramos sobre Reivindicación y otro; y *los devolvieron*. Ponente Cabello Matamala, Juez Suprema. S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, AMPUDIA HERRERA, LÉVANO VERGARA

Cuarto.- Que, la recurrente denuncia la inaplicación del artículo novecientos veintitrés del Código Civil que correspondía aplicar al supuesto que la norma citada considera, cuál es, el derecho de propiedad y su atributo de reivindicar. Para el caso concreto, sin embargo, ha dejado de considerar los presupuestos del derecho objetivo indicado significados en los elementos de la acción reivindicatoria. Quinto.- Que, de otro lado, las resoluciones de mérito no han aplicado el artículo citado porque el supuesto hipotético de la norma no es aplicable a la cuestión fáctica establecida en autos, toda vez que no ha existido la determinación del bien materia de reivindicación" (Finalmente, se declaró infundada la demanda).

C-1896315-217

CASACIÓN N° 1321-2018 AREQUIPA

MATERIA: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, diecisiete de junio de dos mil diecinueve.

AUTOS; VISTOS; y ATENDIENDO: PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Verónica Chirinos Farfán a fojas trescientos noventa, contra la sentencia apelada de fojas trescientos veinte, de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la sentencia apelada de fojas trescientos veinte, de fecha de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y en consecuencia, ordena que la demandada y litisconsortes cumplan con desocupar y entregar a la demandante la posesión del inmueble ubicado en el pasaje Santa Rosa número 220-222 IV Centenario del distrito, provincia y departamento de Arequipa, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento; por lo que debe examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. **SEGUNDO.-** En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se tiene que el presente recurso cumple con dichos requisitos, esto es: I) Se recurre una sentencia expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; II) Se ha presentado ante la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que emitió la resolución impugnada; III) Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada con la resolución impugnada; y, IV) Ha cumplido con adjuntar el arancel judicial por concepto de recurso de casación a fojas trescientos ochenta y ocho del expediente principal, subsanado a fojas treinta y siete del cuaderno de casación. **TERCERO.-** Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se advierte que la recurrente no consintió la resolución expedida en primera instancia que le fue desfavorable, al haberla impugnado mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y uno, por lo que cumple con lo dispuesto en la norma procesal. **CUARTO.-** Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que la recurrente señale en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio la recurrente denuncia: I) **Infracción normativa de carácter procesal del artículo 105 del Código Procesal Civil**, alega que a la recurrente se le atribuye la condición de litisconsorte pasivo; sin embargo, existe indefensión ya que nunca ha sido notificada con la demanda ni ha tenido oportunidad para contestar la supuesta condición de ocupante precario que se le atribuye, no cumpliéndose con lo dispuesto por el artículo 105 del Código Procesal Civil, en lo que respecta al llamamiento posesorio, para que se le incorpore al proceso como litisconsorte pasivo. II. **Infracción normativa material de los artículos 911 y 1700 del Código Civil**, alega que existe contrato de arrendamiento entre la demandante y la demandada Rosa Luz Chirinos Farfán, el mismo que era de duración determinada y al producirse el vencimiento del plazo pactado se habría producido el supuesto de hecho que establece el artículo 1700 del Código Civil, y no el caso de posesión precaria como lo pretende fundamentar la accionante, por lo que debió haberse demandado un desalojo por vencimiento de plazo y no una acción de desalojo por precario. **QUINTO.-** Que, al respecto, es del caso señalar que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, por ende tiene que estar estructurado con precisa y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia correspondiendo a los impugnantes puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es, en la **infracción normativa** o en el **apartamiento inmotivado** del precedente judicial, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian demostrándose la incidencia directa que estas tienen sobre la decisión impugnada siendo responsabilidad de los justiciables – recurrentes- saber adecuar los agravios que invocan a las

- 1 Constitución Política del Perú.
Principios de la Administración de Justicia
Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:
5) *La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.*
- 2 Expedida con fecha 11 de diciembre de 2006, con motivo del recurso de agravio constitucional interpuesto por don Juan de Dios Valle Molina contra la resolución de la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República. Inexistencia de motivación o motivación aparente.
Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.
La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, solo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la 'insuficiencia' de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se esté decidiendo.
La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).
- 3 Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 8 de noviembre del 2011, recaída en los seguidos por el Gobierno Regional del Cusco y otro.
Vicios de motivación aparente
26. *Existe motivación aparente cuando una determinada resolución judicial si bien contiene argumentos o razones de derecho o de hecho que justifican la decisión del juzgador, estas no resultan pertinentes para tal efecto, sino que son falsos, simulados o inapropiados en la medida que en realidad no son idóneos para adoptar dicha decisión.*
- 4 "La reivindicatoria no solo es acto in rem, sino la in rem actio por excelencia": NÚÑEZ LAGOS, Rafael. Acción y excepción en la reivindicación de inmuebles, Editorial Reus, Madrid 1953, p. 13.
- 5 "Prueba del dominio significa, pues, prueba de tres cosas: Primera. El hecho constitutivo del dominio, causa remota o modo originario de adquirir. Segunda. La sucesión válida de titulares (tracto regresivo). Tercera. La titularidad actual del actor en su existencia y subsistencia". *Ibid.*, p. 30.
- 6 Por tal fundamento, es menester rechazar la antigua definición, por la cual, la reivindicación es el instrumento que le permite al propietario no-poseedor hacer efectivo su derecho a exigir la restitución del bien respecto del poseedor no-propietario: PUIG BRUTAU. Fundamentos de derecho civil, Editorial Bosch, Barcelona 1994, Tomo III-1º, p. 162. El error se advierte por el hecho que el demandado solo podía ser un mero poseedor, lo que no es cierto.
- 7 SACCO, Rodolfo y CATERINA, Raffaele. Il Possesso, Giuffrè Editore, Milán 2000, p. 207.
- 8 MESSINEO, Francesco. Manual de derecho civil y comercial, traducción de Santiago Sentis Melendo, EJE, Buenos Aires 1979, Tomo II, p. 259.
- 9 Así ocurrió en la sentencia de la Corte Suprema de 11 de julio de 2002 (Casación N° 3436-2000-Lambayeque), publicada en el diario oficial el 03 de febrero de 2003: "Tercero: Que, en efecto, el bien que se pretende reivindicar debe ser determinado, por consiguiente, identificable, ya que este elemento en sí constituye el fondo de la controversia que garantiza el otorgamiento de la tutela jurisdiccional efectiva.

causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal, toda vez que el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso ni integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal no pudiendo subsanarse de oficio los defectos incurridos por los recurrentes en la formulación del recurso. **SEXTO.** - Del examen de la argumentación expuesta se advierte que la recurrente no cumple con el requisito exigido en el inciso 3 del artículo 388 del Código Adjetivo, ya que no demuestra la incidencia de las infracciones alegadas sobre la decisión impugnada. En cuanto a la causal descrita en el **apartado I)**, la recurrente expone que se habría vulnerado el debido proceso al no haberse aplicado el artículo 105 del Código Procesal Civil, limitando su derecho de defensa, sobre el particular se tiene que del trámite del proceso, si bien no se ha procedido con arreglo a lo que dispone el artículo 105 del Código Procesal Civil, el juez de la causa ha cumplido con poner en conocimiento de la demanda y anexos a la citada recurrente en tanto también ejerce la posesión del bien inmueble *sub litis*, a efectos de que ejerza válidamente su derecho de defensa, ello se advierte del cargo de notificación de fojas ciento veintiocho. Asimismo, a efectos de salvaguardar el derecho de defensa, la Sala Superior, en sentencia expedida con fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis, de fojas doscientos ochenta y cinco, dispuso notificar a la citada recurrente con el contenido de acta de continuación de Audiencia Única a fin de que pueda expresar sus alegatos finales, habiendo inclusive la demandada solicitado informe oral conforme se aprecia del escrito de fojas trescientos seis, por tanto, habiéndose establecido válidamente la relación jurídica procesal, así como garantizado el derecho de la recurrente para el ejercicio pleno de sus derechos, los argumentos de la impugnante deben desestimarse. En cuanto a la denuncia contenida en el **apartado II)**, señalando básicamente que el contrato de arrendamiento suscrito con fecha doce de mayo de dos mil cuatro sigue vigente, al respecto es menester señalar que en el proceso ha quedado acreditado que la demandada y litisconsortes necesarios pasivos poseen el bien inmueble sin título alguno que genere algún derecho frente a la demandante, y si bien la demandada Rosa Luz Chirinos Farfán ostentaba la posesión en virtud al contrato de arrendamiento suscrito en el año dos mil cuatro, el mismo no generaba ningún efecto jurídico frente a la actora, pues esta última ostentaba la titularidad del bien desde el año mil novecientos ochenta y seis, tal y como se observa de la copia literal de Registros Públicos de fojas once y doce por tanto, corresponde desestimar la causales materiales alegadas. De lo anterior, no se aprecia infracción de la norma material denunciada al haberse verificado la existencia de los elementos constitutivos que configuran el supuesto del artículo 911 del Código Civil, sobre Ocupación Precaria, al haber quedado debidamente establecido en sede de instancia que la parte demandada no ostenta título alguno que justifique su posesión sobre el predio materia de controversia; por lo que el agravio denunciado en este apartado carece de sustento. **SÉTIMO.** - En cuanto a la exigencia contenida en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, la recurrente cumple con indicar que su pedido casatorio es revocatorio; sin embargo, ello no es suficiente para atender el recurso materia de calificación, toda vez que los requisitos de procedencia de este medio impugnatorio son concurrentes, conforme estipula el artículo 392 del Código Procesal Civil. Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Verónica Chirinos Farfán a fojas trescientos noventa, contra la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta, de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Cecilia Patricia Aguilar Núñez contra Rosa Luz Chirinos Farfán y otras, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema. S.S. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, AMPUDIA HERRERA, LÉVANO VERGARA C-1896315-218

CASACIÓN N° 1456-2018 LAMBAYEQUE

MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Lima, diecisiete de junio de dos mil diecinueve.

VISTOS; y **CONSIDERANDO: PRIMERO.** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la entidad demandante **Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta** (página ciento setenta y ocho), contra la sentencia de vista de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho (página ciento sesenta), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha dieciocho de setiembre de dos mil diecisiete (página ciento catorce), que declaró fundada la demanda sobre otorgamiento de

escritura pública, y reformándola la declararon improcedente; recurso impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley número 29364. **SEGUNDO.** En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se tiene que el presente recurso cumple con dichos requisitos, esto es: I) Se impugna una resolución expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; II) Se ha presentado ante la misma Sala Superior que expidió la sentencia impugnada; III) Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificación con la resolución impugnada, conforme al cargo de notificación de la página ciento sesenta y cuatro, pues fue notificada el diecinueve de marzo de dos mil dieciocho y presentó su recurso el tres de abril del mismo año, tomando en cuenta los feriados calendario del veintinueve y treinta de marzo de dos mil dieciocho; y, IV) Se adjunta el arancel judicial respectivo, conforme se observa en la página ciento setenta y seis del expediente principal y treinta y cinco del cuaderno de casación. **TERCERO.** Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se advierte que no es exigible este presupuesto a la parte recurrente ya que la resolución expedida en primera instancia fue favorable a sus intereses. **CUARTO.** En el presente caso, la controversia gira en torno a la demanda de otorgamiento de escritura pública respecto a una compraventa, adenda y cláusula adicional de crédito con garantía hipotecaria. **QUINTO.** Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que la recurrente señale en qué consisten las infracciones normativas denunciadas o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio se denuncia: I) **Infracción normativa del artículo 427 inciso 1 del Código Procesal Civil y del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.** Sostiene que se ha inobservado el hecho que la prestación principal materia del contrato de compraventa y de su adenda, es decir, luego del pago del precio del inmueble, fueron pagados "(...) como consecuencia del crédito solicitado por el comprador a Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta quien para tal efecto emitirá un cheque de gerencia (...)" (cláusula segunda de la adenda de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciséis), es decir, el banco ha provisto del dinero para el cumplimiento de la prestación principal a cargo del comprador. A consecuencia de lo mencionado, el comprador suscribió una cláusula adicional de garantía hipotecaria de fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis, la misma que se encuentra vinculada e integrada con el contrato de compraventa y adenda, toda vez que busca garantizar el importe otorgado para la compra del inmueble, justamente a través de la garantía real sobre el bien adquirido, por lo que se encuentra legitimado para incoar la presente demanda. Indica que la Sala Superior ha confundido la legitimidad para obrar con la titularidad misma del derecho material de quien interpone una demanda para reclamar tutela de sus derechos. ii) **Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil.** Alega que existe necesidad de establecer lineamientos al problema social y económico como es brindar mayor seguridad y certeza respecto de las titularidades que ostentan los sujetos de derecho, lo que coadyuva a facilitar la circulación de las mismas. iii) **Infracción normativa de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil.** Señala que la obligación de perfeccionar el contrato de compraventa con la suscripción de la escritura pública se fundamenta en la necesidad de realizar todos los actos para otorgar oponibilidad a la propiedad transferida, por tanto, en el presente caso, el comprador ha ejercitado su derecho de disponer y gravar el bien adquirido a favor del banco, toda vez que la traslación de dominio de la propiedad ha operado por interpretación sistemática de los artículos 949 y 1529 del Código Civil; sin embargo, el banco se encuentra privado de la posibilidad de acceder a los Registros Públicos para inscribir la hipoteca, toda vez que la parte vendedora se ha negado a llenar la formalidad requerida consistente en la suscripción de la escritura pública de compraventa que incluye la adenda y la cláusula adicional de garantía hipotecaria. **SEXTO.** Previo a la verificación de los requisitos de procedencia, debe indicarse lo siguiente: 1. La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar. 2. Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia. Se trata de un recurso porque es un medio de "transferir la queja expresiva de los agravios"¹ y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, "por ser limitadas las resoluciones judiciales contra las que puedan interponerse"² y porque su estudio "se limita a la existencia del vicio denunciado"³. 3. La casación impide