

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

Si bien el poseedor de un bien inmueble se presume propietario, de esta presunción legal de propiedad no se deriva que el poseedor tenga la facultad de transferir o enajenar la propiedad del bien, siendo que dicha facultad, en un escenario no patológico, se deriva sí y solo sí de ser titular del derecho de propiedad.

Lima, diecisiete de junio
de dos mil veintiuno. -

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

I. VISTA, la causa número cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I.1. Asunto

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la demandante **Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza** contra la sentencia de vista del ocho de junio de dos mil dieciocho, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número nueve del veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, que resolvió declarar infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública.

I.2. Antecedentes

a. Demanda

Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza interpone demanda en contra de la sociedad conyugal conformada por Víctor Armando Chumbe Del Águila y Janeth Franchini La Torre, con la finalidad de que cumplan con otorgarle la escritura pública del contrato de compraventa de fecha nueve de febrero de dos mil diez, celebrado entre los codemandados y la demandante, respecto del inmueble sito en la Avenida Alameda Sur N° 806 (antes Lote 01-B, Manzana C) de la Asociación de

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública**

Propietarios Bello Horizonte - Chorrillos, que a su vez forma parte integrante del predio inscrito a nombre del Fundo Márquez de Corpac, que figura en la Partida Registral N°46252101 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Señalan como argumentos que sustentan su demanda: **(i)** Los esposos demandados mediante contrato de compraventa de fecha nueve de febrero de dos mil diez, le vendieron el inmueble sito en Avenida Alameda Sur N° 806 (antes Lote 01-B, Manzana C) de la Asociación de Propietarios Bello Horizonte -Chorrillos, habiéndose pactado un precio de US\$ 120,000,00 por el predio de una extensión de 540 m², habiendo en dicha oportunidad declarado los demandados que han adquirido el predio de su anterior propietario José Inocencio Negri Hermosa; y **(ii)** habiéndoles requerido a los demandados a fin de que cumplan con elevar a escritura pública el contrato aludido, éstos no han cumplido con su obligación razón por la cual los invitó a una conciliación extrajudicial, y no habiendo obtenido resultado, acude al órgano jurisdiccional.

b. Contestación a la demanda

Janeth Franchini La Torre ha absuelto la demanda, señalando esencialmente los siguientes argumentos de defensa: **(i)** Es falso que la recurrente con fecha nueve de febrero de dos mil diez haya suscrito un contrato de compraventa con la demandante sobre el inmueble ubicado en la Avenida Alameda Sur N° 806 (antes Lote 01-B, Manzana C) de la Asociación de Propietarios Bello Horizonte -Chorrillos y que se haya pactado el precio de US\$ 120,000.00; y **(ii)** es cierto que dicha propiedad la adquirió de su anterior propietario José Inocencio Negri, pero la recurrente no ha participado ni firmado contrato de compraventa alguno a favor de la demandante, prueba de ello es que dicho documento no se encuentra suscrito por su persona, además que dicho inmueble es el lugar donde vive.

Víctor Armando Chumbe Del Águila ha absuelto la demanda, señalando esencialmente los siguientes argumentos de defensa: **(i)** Es verdad que con la demandante suscribió un contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en Avenida Alameda Sur N° 806 (antes Lote 01-B, Manzana C) de la Asociación de

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública**

Propietarios Bello Horizonte -Chorrillos, por el precio pactado de US\$ 120,000.00, suma que la demandante no ha cumplido con abonar, pues solo le entregó la suma de diez mil dólares americanos el nueve de febrero de dos mil diez y cinco mil dólares el veintisiete de febrero del mismo año, aclarando que la transferencia no se realizó debido al incumplimiento de la demandante del saldo restante, que asciende a la suma de US\$ 110,000; y **(ii)** no es cierto que su esposa codemandada haya vendido el inmueble o participado en dicho acto.

c. Sentencia de mérito

Tramitada la causa conforme a ley, el Juez del Trigésimo Sexto Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia contenida en la resolución número nueve, de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, resuelve declarar infundada la demanda, interpuesta por Carmen Cahuana Quispe viuda de Mendoza en contra de Víctor Armando Chumbe Del Águila y Janeth Franchini La Torre, sobre otorgamiento de escritura pública; con costas y costos.

Se exponen las siguientes razones medulares que justifican la decisión: **(i)** El contrato privado de compraventa fecha nueve de febrero de dos mil diez, mediante la cual la demandante Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza, ha suscrito solamente con el codemandado Víctor Armando Chumbe Del Águila un contrato de compraventa; **(ii)** si bien en la parte introductoria del aludido contrato privado se señala que el vendedor Víctor Armando Chumbe Del Águila se encuentra casado con Janeth Franchini La Torre, sin embargo, claramente se advierte que ella (la esposa) no interviene en dicho acto jurídico, pues tampoco suscribe aquel contrato, en consecuencia, no se ha probado que la sociedad conyugal haya enajenado el aludido inmueble a la demandada, como tampoco se ha probado con documentos idóneos que el supuesto vendedor Chumbe del Águila haya realmente adquirido el bien de su anterior propietario; **(iii)** no se ha probado los fundamentos de hecho de la demanda, si tenemos en cuenta que la demandante ha interpuesto la demanda manifestando que ambos demandados (la sociedad conyugal) le habría transferido el bien inmueble materia de otorgamiento, lo que no resulta exacto, por cuanto la

**SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública**

codemandada Janeth Franchini La Torre no ha participado en la suscripción de dicho contrato, así mismo manifiesta no haber vendido dicho inmueble y que es el lugar donde actualmente vive, elementos que no permiten causar la debida convicción en la judicatura acerca de la pretensión incoada; y **(iv)** por las razones antes señaladas, el supuesto contrato privado materia de la pretendida formalización, no puede considerarse como un acto válido ni eficaz, no pudiéndose ordenar la elevación a escritura pública de un acto que no ha sido otorgado por la sociedad conyugal demandada, máxime si el documento no cuenta con fecha cierta alguna, además que tampoco se había probado que los supuestos transferentes sean los propietarios del bien a la fecha de la suscripción del contrato por uno solo de los cónyuges.

d. Apelación

Mediante escrito de fecha quince de setiembre de dos mil dieciséis, la demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando medularmente que: **(i)** Se señala que no se ha probado que los demandados sean propietarios del inmueble materia de litis; sin embargo no ha tenido en cuenta que conforme a lo establecido por el artículo 912 del Código Civil el “poseedor es reputado como propietario mientras no se pruebe lo contrario...” lo que significa que el simple hecho que el poseedor tenga el bien y actúe como propietario tiene todo el derecho de realizar y ejercer las facultades que establece el derecho de propiedad en las que se incluye la transferencia o enajenación del mismo; **(ii)** los demandados adquirieron el inmueble de su anterior propietario y esa simple transferencia los convierte en los nuevos titulares conforme a lo establecido por el artículo 949 del Código Civil en consecuencia tienen todos los derechos necesarios y suficientes para poder ejercer el derecho de propiedad del inmueble tal como lo indica el artículo 923 del Código acotado; **(iii)** la fecha cierta no constituye un requisito en la transferencia de los bienes inmuebles y menos los artículos referidos a los requisitos para el otorgamiento de la escritura pública más aún si las partes han señalado que el documento es real y verdadero y sobre todo fue realizado en la fecha que ambas partes también reconocen; **(iv)** no es relevante que se haya pagado una parte ínfima del contrato para otorgar la escritura pública toda vez que

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública**

será mediante la sentencia que el demandante procederá a realizar el pago del saldo de precio a favor del demandado; **(v)** se ha declarado infundada la demanda por considerar que la esposa del codemandado esto es Janeth Franchini La Torre no ha firmado la minuta de fecha nueve de febrero de dos mil diez; sin embargo, no ha tenido en cuenta que el codemandado Víctor Armando Chumbe del Águila se comprometió a que su cónyuge suscriba cuando la compradora cancele el precio total de la venta y además entregue toda la documentación necesaria para que pudiera formalizarse el derecho de propiedad; y **(vi)** no puede haberse dejado de observar que los demandados están evadiendo formalizar la transferencia de la propiedad por lo que mal puede considerarse que no hay una fuente contractual válida e indubitable pues existen suficientes razones objetivas y jurídicas para que se realice el otorgamiento de escritura.

e. Sentencia de vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandante, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima resuelve confirmar la sentencia contenida en la resolución número nueve, de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, que resuelve declarar infundada la demanda.

Se exponen las siguientes razones esenciales que justifican la decisión: **(i)** Respecto al primer agravio, debe precisarse que si bien el artículo 912 del Código Civil establece que “el poseedor es reputado como propietario mientras no se pruebe lo contrario..” y el artículo 923 que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer de un bien..” ello no se advierte en autos ya que no aparece que los transferentes demandados tengan derecho inscrito sobre el inmueble objeto de compraventa que cause convicción a esta Sala Superior sobre la propiedad del predio vendido motivo por el cual el referido agravio debe ser desestimado; **(ii)** en relación al segundo agravio, si bien la recurrente señala que los demandados adquirieron el inmueble de su anterior propietario y que esa simple transferencia los convierte en titulares del mismo conforme a lo establecido por el artículo 949 del Código Civil; sin embargo, tampoco ha acreditado el derecho de

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

propiedad del anterior propietario a efecto de viabilizar la formalización del documento materia de litis debiendo agregarse que el artículo en mención implica que quien adquiere un inmueble de una persona con legítimo derecho lo hace propietario por lo que este agravio también debe ser desestimado; **(iii)** la recurrente señala que la fecha cierta no es un requisito para el otorgamiento de la escritura respectiva; sin embargo, no tiene en cuenta que el artículo 245 del Código Procesal Civil establece que un documento privado produce eficacia jurídica a raíz que el mismo adquiriera fecha cierta y asimismo si bien los demandados han reconocido que el contrato es real y verdadero; sin embargo, lo que han negado es la cancelación del saldo deudor por lo que éste sería el motivo por el que no proceden a otorgar la escritura pública correspondiente debiendo por tanto desestimarse el agravio tercero; **(iv)** respecto al cuarto agravio, es de verse que las partes mediante contrato privado de compraventa de fecha nueve de febrero de dos mil diez pactaron de común acuerdo en la cláusula tercera el precio del inmueble materia de litis ascendiendo el mismo a la suma de USD 120, 000 habiéndose cancelado a la firma del referido contrato la suma de USD 10, 000 acordando que el saldo de USD 110, 000 sería pagado el día treinta de abril de dos mil diez, lo cual no ha sido acreditado y supone un impedimento para otorgar la escritura pública por lo que mal puede alegarse que no es relevante que se haya pagado una parte ínfima del contrato para formalizarlo motivo por el cual el referido agravio no resulta atendible; y **(v)** el hecho que en el referido contrato se haya señalado que el estado civil del codemandado es el de casado con Janeth Franchini La Torre ello no quiere decir que la misma haya intervenido en la negociación o suscripción del contrato en mención por ende mal podría solicitarse a ella la transferencia y formalización del documento.

I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio

La demandante **Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza** ha interpuesto recurso de casación, con fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha siete de junio de dos mil diecinueve, por las siguientes causales:

**SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública**

(i) Vulneración al artículo 139 numeral 5 de la Constitución, en concordancia con el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. Argumenta medularmente que no se pronuncia sobre la prueba ofrecida por su parte consistente en el documento público - acta de conciliación expedida por el centro de conciliación autorizado- así como los documentos privados como el cheque que comprueba la ejecución del acta de conciliación y la cancelación del pago total del precio pactado; por lo que, la impugnada al delimitar el hecho a la supuesta falta de cancelación o la no participación de la codemandada se ha abstraído de la solución del conflicto, careciendo de adecuada motivación, con lo cual, se evidencia una clara afectación al principio de congruencia al desconocer hechos probados mediante documentos debidamente incorporados al proceso de acuerdo a ley, en consecuencia, existe evidente incongruencia procesal y se obvia flagrantemente el artículo 122 del Código Procesal Civil.

(ii) Vulneración del artículo 912 del Código Civil. Sostiene esencialmente que se ha contravenido la normatividad obviando la relación lógica entre el contenido del artículo denunciado y las consecuencias favorables al poseedor como sujeto protegido por el mismo, incorporándose en la misma fundamentos que no se adecuan al presente caso, como es la supuesta falta de probanza sobre la calidad de propietarios de los primeros transferentes a favor de los ahora demandados, siendo que la propiedad se ha determinado por dicho propio de estos últimos al no haber sido negada en ningún momento de la secuela del proceso.

(iii) Infracción normativa del artículo 139 numeral 3 de la Constitución y del artículo 188 del Código Procesal Civil [excepcional]. Se tiene anotado en el auto calificadorio que resultaba necesario incorporar en forma excepcional dicha causal, por existir elementos relevantes que ameritan su revisión, toda vez que las citadas normas reconocen el derecho al debido proceso y la debida valoración de los elementos probatorios ofrecidos.

II. Considerando:

Primero: Objeto de pronunciamiento

**SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública**

1.1. El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por una presunta infracción normativa de los artículos 139 numeral 5 de la Constitución, en concordancia con el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil y excepcionalmente por el artículo 139 numeral 3 de la Constitución y del artículo 188 del Código Procesal Civil [causales procesales que serán absueltas de forma conjunta] y del artículo 912 del Código Civil [causal material]; que en ese orden serán absueltas en el desarrollo de la sentencia casatoria.

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

Segundo: Sobre la infracción normativa de los artículos 139 numerales 3 y 5 de la Constitución, 122 inciso 3 y 188 del Código Procesal Civil

2.1. El auto calificadorio tiene anotado como fundamento medular de la causal procesal, que la sentencia impugnada infringe el artículo 139 numeral 5 de la Constitución, en concordancia con el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, en tanto, la recurrida no se ha pronunciado sobre la prueba ofrecida por su parte consistente en el documento público - acta de conciliación expedida por el centro de conciliación autorizado-, así como los documentos privados como el cheque que comprueba la ejecución del acta de conciliación y la cancelación del pago total del precio pactado, careciendo de adecuada motivación, con lo cual, señala que se evidencia una clara afectación al principio de congruencia al desconocer hechos probados mediante documentos debidamente incorporados al proceso de acuerdo a ley. Asimismo, el recurso de casación fue admitido excepcionalmente por infracción normativa del artículo 139 numeral 3 de la Constitución y del artículo 188 del Código Procesal Civil, señalando que existían elementos relevantes que ameritan su revisión. A nivel legal, el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

establece como requisito esencial para la validez de las resoluciones judiciales que contengan los fundamentos de hecho y derecho de la decisión los que deben guardar conformidad con las actuaciones procesales.

2.2. En relación al tema casatorio, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales se encuentra reconocido en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantía procesal en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo que este derecho fundamental es uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso, que se encuentra reconocido en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución.

Ciertamente, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución), estableciendo que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos y pruebas han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos, y que: *“(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)”*.

En lo relativo al **derecho fundamental a la prueba** -comprendido también en el contenido esencial del derecho al debido proceso- está compuesto por: *“el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios; a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios, y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el*

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado". Asimismo, el artículo 188 del Código Procesal Civil establece que los medios probatorios tienen por finalidad fundamentar sus decisiones.

2.3. En ese contexto normativo, cabe indicar que en el presente proceso: **(i)** Mediante resolución número diez, de fecha quince de marzo de dos mil diecisiete, se resolvió conceder recurso de apelación contra la sentencia de mérito a la recurrente; **(ii)** el veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, la recurrente presentó escrito de desistimiento de apelación y conclusión del proceso, adjuntando el acta de conciliación de fecha treinta de setiembre de dos mil dieciséis; **(iii)** el veinticinco de abril de dos mil diecisiete, la recurrente presentó escrito solicitando se deje sin efecto el desistimiento, adjuntando el acta de conciliación de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete y copia del cheque de fecha trece de marzo de dos mil diecisiete; **(iv)** mediante resolución número once, de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, se resolvió que la recurrente debe estar a lo resuelto mediante resolución número diez; **(v)** el trece de junio de dos mil diecisiete, los codemandados Janeth Franchini La Torre y Víctor Armando Chumbe Del Águila, representados por Lita Janeth Chumbe Franchini, presentaron escrito de apersonamiento, adjuntando copia del cargo de presentación de la demanda de nulidad de acta de conciliación de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete; **(vi)** mediante resolución número doce, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, dando cuenta al escrito presentado por los codemandados, se resolvió que hagan su pedido en la instancia correspondiente; **(vii)** el tres de abril de dos mil dieciocho, la recurrente presentó escrito de ampliación de los fundamentos de apelación, adjuntando nuevamente el acta de conciliación de fecha treinta de setiembre de dos mil dieciséis y la copia del cheque de fecha trece de marzo de dos mil diecisiete; **(viii)** mediante resolución número tres, de fecha nueve de abril de dos mil dieciocho, la Sala Superior resolvió: "Dado cuenta en la fecha; al escrito signado con el código de ingreso números 13130-2018 que antecede: a lo informado: téngase presente lo expuesto al momento de absolver el grado; notifíquese"; y **(ix)** el once de junio de dos mil dieciocho, los codemandados Janeth Franchini La Torre

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

y Víctor Armando Chumbe Del Águila, representados por Lita Janeth Chumbe Franchini, presentaron alegatos finales, adjuntando nuevamente copia del cargo de presentación de la demanda de nulidad de acta de conciliación de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete.

La descripción anotada permite evidenciar que el acta de conciliación del treinta de setiembre de dos mil dieciséis, la del catorce de marzo de dos mil diecisiete y la copia del cheque de fecha trece de marzo de dos mil diecisiete, son documentos que no han sido ofrecidos por la recurrente como medios probatorios en la forma, etapa procesal, oportunidad y conforme a las reglas del Código Procesal Civil - habiéndolos adjuntado a una solicitud para que se deje sin efecto el desistimiento de la apelación y a un escrito de ampliación de apelación-, asimismo, dichos documentos no han sido admitidos como medios probatorios al interior del proceso, ni sometidos a contradictorio. Ciertamente, los medios probatorios tienen por finalidad fundamentar las decisiones de los Jueces, conforme a la norma del artículo 188 del Código Procesal Civil; sin embargo, estos deben ser debida y oportunamente ofrecidos y admitidos, respetando los principios de preclusión procesal, del contradictorio y debido proceso, para que puedan ser valorados y fundamentar válidamente una decisión.

En razón de ello, no se advierte infracción por la no valoración de las pruebas no ofrecidas en la oportunidad legal y no admitidas, no pudiendo servir de fundamento ni razón de la decisión de confirmar la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, además no constituye una infracción al derecho fundamental a la prueba, ya que, este derecho comprende la valoración adecuada y con la motivación debida de aquellos medios probatorios incorporados al proceso válidamente respetando las reglas procesales, formas, modos y tiempos para su ofrecimiento y admisión; tampoco se puede sostener que la recurrida contenga un motivación inadecuada o que haya desconocido hechos probados, respecto a la referencia de la ejecución del acta de conciliación y la cancelación del pago total del precio pactado, ya que no ha sido un tema controvertido, ni ha existido debate probatorio al respecto. En ese orden de ideas, no se aprecia que la sentencia vista haya infringido los artículos 139

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

numerales 3 y 5 de la Constitución, 122 numeral inciso 3 y 188 del Código Procesal Civil; por lo que este extremo del recurso de casación, así como la causal excepcional, corresponden ser **desestimados**.

Tercero: Sobre la denuncia de infracción normativa del artículo 912 del Código Civil

3.1. El auto calificadorio tiene recogido como sustento esencial que se ha incorporado fundamentos que no se adecuan al presente caso, como es la supuesta falta de probanza sobre la calidad de propietarios de los primeros transferentes a favor de los ahora demandados, siendo que la propiedad se ha determinado por dicho propio de estos últimos al no haber sido negada en ningún momento de la secuela del proceso.

3.2. Absolviendo la causal material se procede a la labor interpretativa, lo cual se inicia acudiendo al texto de las disposiciones del artículo 912 del Código Civil, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma [por la cual la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico], se extrae la siguiente **norma [n]**, vinculada con el sustento de la causal:

n. El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario.

3.3. Respecto a **n**, cabe indicar que contiene una de las presunciones posesorias que recoge nuestro Código Civil, referida a la presunción de propiedad, *por la cual en presencia de un poseedor, debemos presumir que él es también propietario del bien*; estando ante una presunción *iuris tantum*, esto es que admite prueba en contrario, no significando que la norma legal le otorgue al poseedor la calidad de propietario, sino que con arreglo al debido proceso, quién alegue en un proceso ser propietario, debe probar objetivamente tal condición; como en este caso, en que no es suficiente alegar sino que se requiere acreditar la calidad de propietario, habiendo establecido la sentencia de vista como parte de las premisas fácticas, que no se ha probado que los demandados tengan la calidad de propietarios; debiendo

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

reiterar al respecto, que no es posible variar las premisas fácticas cuando se acude en casación para efectos de control de derecho, esto es, en función nomofiláctica ejerciendo el control de las premisas normativas, más no de las premisas fácticas; resultando que el sustento de la causal incurre en incoherencia y en error, ya que, este se encuentra orientado a sostener que la propiedad de los demandados está determinada por dicho propio de estos últimos, cuando de acuerdo a la pretensión de la demanda, se requiere acreditar el derecho de propiedad que sustente la disposición de la propiedad en el documento materia de la demanda.

Sin perjuicio de ello, cabe precisar que la recurrente, al sustentar su recurso de apelación contra la sentencia de mérito, expresó que conforme al artículo 912 del Código Civil el simple hecho que el poseedor tenga el bien y actúe como propietario tiene derecho a transferir o enajenar el mismo. Ante ello la recurrida estableció que ello no se advierte en autos ya que no aparece que los demandados tengan derecho inscrito sobre el inmueble objeto de compraventa que cause convicción sobre la propiedad del predio vendido.

Al respecto, cabe indicar que si bien no es necesario que conste inscrita la titularidad del derecho de propiedad para ser reputado propietario de un bien inmueble, en tanto, la inscripción registral no perfecciona la transferencia de propiedad, habiendo optado el legislador en nuestro ordenamiento civil, que la transferencia de la propiedad se realiza por el mero consentimiento, conforme al principio consensualista reconocido en la norma del artículo 949 del Código Civil, de lo cual se deriva que la inscripción publicita la titularidad del derecho de propiedad y protege conforme a los principios registrales de legitimidad, publicidad y buena fe. En ese orden, ciertamente la sentencia de vista no incurre en infracción de **n**; ya que, conforme esta norma el poseedor de un bien inmueble se presume propietario, empero esta presunción legal de propiedad no dispensa al demandante o demandado en juicio, cuando su pretensión se sustenta en la calidad de propietario, de su obligación de probar objetivamente que es el titular propietario, y como tal pueda transferir el bien, en tanto quien adquiere el bien de un poseedor lo que recibe es la posesión, no autorizando por la norma en análisis de que el poseedor tenga la facultad de transferir o enajenar la propiedad del bien, siendo que dicha

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

facultad, en un escenario no patológico, se deriva sí y solo sí de ser titular del derecho de propiedad; en consecuencia, la denuncia de infracción normativa del artículo 912 del Código Civil, **no corresponde ser estimada**.

III. Decisión:

Por tales consideraciones; declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuso por la demandante **Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza**, con fecha con fecha uno de octubre de dos mil dieciocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista del ocho de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley, en los seguidos con Víctor Armando Chumbe Del Águila y otra, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora Jueza Suprema **Rueda Fernández**.

SS.

TICONA POSTIGO

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

SENTENCIA
Casación N.º 4954-2018
LIMA
Otorgamiento de Escritura Pública

CONSTANCIA

Se deja constancia que en la fecha se ha llevado a cabo la vista de la causa del recurso de casación con los señores Jueces Supremos Ticona Postigo, Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria.

Lima, 17 de junio de 2021

FLOR DE MARÍA CONCHA MOSCOSO

Relatora