

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

**CASACIÓN 3941-2009**

**LIMA**

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**

Lima, veintidós de septiembre

del año dos mil diez.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número tres mil novecientos cuarenta y uno – dos mil

nueve en audiencia pública de la fecha, producida la votación conforme a ley, emite la presente sentencia: **I.- MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Pedro Sedano Rojas, a fojas cuatrocientos setenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas trescientos noventa y uno, su fecha diecisiete de junio del año dos mil nueve, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta y cuatro, su fecha trece de junio del año dos mil seis, que declara fundada en parte la demanda; en los seguidos por Demetrio Sedano Rojas y otros, contra Pedro Sedano Rojas y otros, sobre Reconocimiento de Derecho de Propiedad y otros.

**II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas treinta del presente cuadernillo, su fecha veinticuatro de marzo del año dos mil diez, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la causal de infracción normativa de derecho procesal. El recurrente alega que se ha vulnerado el artículo ciento treinta y nueve, inciso quinto de la Constitución Política del Estado, artículo doce de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículo cincuenta inciso séptimo, ciento veintidós inciso tercero y cuarto, del Código Procesal Civil: sostiene que: **i)** La sentencia materia de impugnación carece de motivación, causándole un grave daño moral y material; la sentencia no ha cumplido con la función endoprocesal y extraprocesal, por lo que *ipso jure* es nula en todos sus extremos; **ii)** La sentencia impugnada no ha precisado como fundamento o sustento un solo artículo de las normas sustantivas civiles contenidas en el Código Civil. La Sala debió aplicar mínimamente los artículos ciento sesenta y cuatro, mil ochocientos nueve y mil ochocientos trece del Código Civil, lo cual no ha hecho y tiene un trasfondo: a la parte agraviada se le hace difícil cumplir con los requisitos exigidos para interponer un recurso de casación porque no le permite un argumento más concreto.

**CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, antes de absolver los extremos denunciados por el recurrente conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se aprecia que a fojas ciento cinco Demetrio Sedano Rojas y otros interponen demanda a fin de que: **i)** Se reconozca a los recurrentes los derechos de propiedad respecto del predio signado como lote número cero dos de la Manzana “C”, ubicado en Campo Sol, Carapongo, distrito de Lurigancho – Chosica, provincia y departamento de Lima; **ii)** Se declare la nulidad de la Escritura Pública de

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

**CASACIÓN 3941-2009**

**LIMA**

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**

Independización Provisional y Compraventa Garantizada de Terreno, otorgado por la Asociación demandada el veintidós de mayo del año dos mil tres, a favor Pedro Sedano Rojas y María Hilario de Sedano; **iii)** Se ordene la cancelación del asiento de inscripción de la partida Electrónica número uno uno cinco nueve dos seis cero dos del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Como fundamentos fácticos de su demanda sostienen que Pedro Sedano Rojas (en adelante el socio demandado), Demetrio Sedano Rojas, Teodosio Quispe Ríos y Rufino Sedano Rojas, ya fallecido (en adelante los socios recurrentes), Florentino Sedano Rojas y Agapito Chaiña Perales (en adelante los socios terceros) se constituyeron verbalmente en una asociación de hecho y adquirieron de la Asociación Pro Vivienda Campo Sol (en adelante la asociación demandada) dieciséis lotes de terreno, con un área total de dieciséis mil ochocientos sesenta metros cuadrados (16,860.00 m<sup>2</sup>). Que, teniendo en cuenta que los socios de la Asociación de Hecho eran también socios fundadores del Club Social “Defensor Cocharcas”, decidieron adquirir dichos terrenos a nombre de esta Asociación. Los socios pactaron depositar su confianza en el socio demandado para que les represente en la adquisición del referido terreno; es decir, han celebrado un contrato verbal de mandato sin representación, debiendo el socio demandado suscribir con la asociación demandada el contrato de transferencia del terreno de dieciséis mil ochocientos sesenta metros cuadrados (16,860.00 m<sup>2</sup>). Que, en cumplimiento de su obligación el socio demandado suscribió con la Asociación demandada el contrato privado “Compromiso de Adjudicación de Terreno”, el trece de octubre del año mil novecientos setenta y dos, por el cual adquirió la propiedad de los dieciséis lotes de terreno, con un área total de dieciséis mil ochocientos sesenta metros cuadrados (16,860.00 m<sup>2</sup>) y se obligó a pagar el precio total de ochocientos cuarenta y tres mil nuevos soles (S/. 843,000.00). Que, en ejecución del contrato de adjudicación el socio demandado recibió la posesión física del terreno, quien a su vez entregó a sus coasociados que asumieron la posesión de los lotes que les correspondía. Que, teniendo en cuenta que los socios adquirentes eran también socios fundadores del Club Centro Social “Defensor Cocharcas”, aproximadamente en el año mil novecientos setenta y ocho prometieron a favor de la institución reservar la transferencia gratuita del lote número tres - cuatro de la Manzana “C” con un área de dos mil ciento veinte metros cuadrados (2,120.00 m<sup>2</sup>) hasta que logren inscribir su personería jurídica en los Registros Públicos. Que, estando cancelado el precio de dieciséis lotes de terreno los socios adquirentes tomaron la decisión de solicitar a la Asociación demandada la adjudicación individual. Que, en virtud del oficio cero cero

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

**CASACIÓN 3941-2009**

**LIMA**

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**

uno, de fecha treinta y uno de enero del año mil novecientos ochenta y siete, la Asociación demandada procedió a inscribir en su Libro Padrón de Socios a los recurrentes (excepto a Rufino Sedano Rojas) y a los terceros ya mencionados, continuando como tal el socio demandado. La Asociación otorgó contrato de adjudicación de lotes de terreno como sigue: i) En la Manzana "I" Lote número uno, de cuatro mil seiscientos cincuenta y uno metros cuadrados (4,651.00 m<sup>2</sup>), a favor de Pedro Sedano Rojas, lote número diez, de mil doscientos cuatro punto tres metros cuadrados (1.204.03 m<sup>2</sup>), a favor de Teodosio Quispe Ríos; ii) En la Manzana "C" Lote número uno, de dos ciento veinte metros cuadrados (2,120 m<sup>2</sup>), a favor de Florentino Filomeno Sedano Rojas: Lote número dos, de dos mil ciento veinte metros cuadrados (2,120 m<sup>2</sup>), a favor de Pedro Sedano Rojas, en representación del Club Centro Social "Defensor Cocharcas"; lote número cinco, de mil sesenta metros cuadrados (1,060 m<sup>2</sup>), a favor de Teodosio Quispe Ríos; lote número seis, de mil sesenta (1,060 m<sup>2</sup>), a favor de Agapito Chaiña Perales; lote número siete, de tres mil doscientos ochenta y seis metros cuadrados (3,286 m<sup>2</sup>), a favor de Demetrio Sedano Rojas. Que, no sucedió lo mismo con el lote número tres a favor de Rufino Sedano Rojas; desde que falleció éste, en todo momento el socio demandado ha pretendido apoderarse no sólo del terreno que corresponde al fallecido sino también del terreno que corresponde al Club. Que, habiéndose generado estado de desconfianza, los recurrentes, el socio demandado y Filomeno Sedano Rojas decidieron dejar sin efecto la promesa de transferir gratuitamente al Club Centro Social "Defensor Cocharcas" el lote número dos de la Manzana "C". Esta revocatoria fue sometida a consideración de la Asamblea General que acordó dividir en partes iguales el referido predio entre los socios fundadores. Que, está demostrada la actitud temeraria y de mala fe de los representantes legales de la Asociación Pro Vivienda Campo Sol, Pedro Sedano Rojas y María Hilario de Sedano para otorgar la Escritura Pública de Independización Provisional y Compraventa Garantizada, con el propósito de perjudicar sus derechos de propiedad, respecto del terreno signado como lote número dos de la Manzana "C". Esta Escritura Pública ha sido inscrita en la Partida número uno uno cinco nueve dos seis cero dos del Registro de Propiedad Inmueble de Lima favor de la sociedad conyugal conformada por Pedro Sedano Rojas y María Hilario de Sedano. La cancelación de este asiento debe declararse como consecuencia de la declaración de nulidad de la Escritura Pública, referida; **SEGUNDO.-** Que, tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas doscientos cuarenta y cuatro, su fecha trece de junio del año dos mil seis, que declara fundada en

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

**CASACIÓN 3941-2009**

**LIMA**

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**

parte la demanda; ordena que los demandados Pedro Sedano Rojas y María Hilario de Sedano transfieran a cada uno de los demandantes el veinte por ciento (20%) de las acciones y derechos que les corresponde, respecto del predio Lote número dos, Manzana "C", Campo Sol, Lurigancho Chosica; asimismo, declara infundada la demanda en los extremos de nulidad de Escritura Pública y cancelación de su inscripción registral. Como sustento de su fallo ha señalado que en la Audiencia de Pruebas de fojas doscientos treinta y cinco Pedro Sedano Rojas reconoce haber recibido de los demandantes y de Filomeno Sedano Rojas la suma de ciento seis mil nuevos soles (S/. 106,000.00), por la transferencia del predio *sub litis*, dinero que fue pagado a la Asociación a fojas veintinueve donde obra el "Recibo para cancelar terreno", de fecha dos de abril del año mil novecientos ochenta, donde se consigna que la cantidad entregada es para que se cancele por los dieciséis lotes de terreno que han comprado para cada asociado, según la relación que en el propio recibo se consigna. Que, de las pruebas glosadas se concluye que los accionantes con el codemandado Pedro Sedano Rojas están vinculados por un contrato verbal de mandato sin representación, normado por los artículos mil ochocientos nueve y mil ochocientos diez del Código Civil; la adquisición del predio se ha hecho por encargo y con dinero aportado por los accionantes y un tercero, por lo que dicho bien no puede reputarse como adquirido para la sociedad conyugal conformada por Pedro Sedano Rojas y esposa, a la cual se refiere la Escritura Pública de fecha veintidós de mayo del año dos mil tres (fojas ochenta y seis), por lo que la incoada, en su pretensión principal, merece amparo. Que, la pretensión de nulidad (de la Escritura Pública de Independización Provisional y Compraventa Garantizada de Terreno, otorgado por la Asociación demandada el veintidós de mayo del año dos mil tres) no merece amparo por su falta de asidero legal, ya que no se aprecia que se haya incurrido en nulidad alguna en la transferencia de independización provisional y compraventa garantizada de terreno celebrada por los codemandados el veintidós de mayo del año dos mil tres, toda vez que dicho negocio entraña un mandato sin representación. La pretensión accesorio de cancelación de la inscripción registral debe correr la misma suerte que la pretensión glosada anteriormente; **TERCERO.-** Que, apelada la mencionada sentencia, el Colegiado Superior la confirma, mediante sentencia de fojas trescientos noventa y uno, debiendo precisarse que en el interín esta Sala de Casación ha declarado fundado el recurso de casación de fojas trescientos cuarenta y, por tanto, ha casado la sentencia de vista de fojas trescientos veintisiete, su fecha veinticuatro de mayo del año dos mil siete, que había revocado la apelada y, reformándola, había

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**

declarado infundada la demanda en todos sus extremos. Como sustento del fallo en la sentencia ahora impugnada (sentencia de vista de fojas trescientos noventa y uno, su fecha diecisiete de junio del año dos mil nueve) el *Ad quem* señala que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada, toda vez que se ha referido a lo que es la acción principal y a los puntos controvertidos, y lo dispuesto en la parte resolutive guarda relación con el derecho reconocido, ya que dispone la transferencia de tales derechos reconocidos a favor de los titulares. Que, las pretensiones que forman parte de la demanda no vienen a ser una acumulación indebida de pretensiones que haga a la acción instaurada improcedente, habiéndose emitido pronunciamiento favorable en cuanto a la acción principal, desestimándose los otros dos extremos;

**CUARTO.**- Que, el recurrente denuncia en su recurso de casación la violación del principio de motivación de las resoluciones judiciales. En tal sentido, cabe señalar que la motivación de las resoluciones judiciales es una garantía de la función jurisdiccional y, en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por los artículos ciento treinta y nueve, inciso quinto, de la Constitución Política del Estado, ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil, artículo doce de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Una motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales señaladas, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de 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 el que 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; **QUINTO.**- Que, del examen de los autos se advierte que a fojas doscientos sesenta y cuatro Pedro Sedano Rojas interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia recaída en autos, su fecha trece de junio del año dos mil seis, cuyo texto obra a fojas doscientos cuarenta y cuatro. En tal recurso alegó como cargos: i) El Juez se excede en conceder a la parte demandante algo no solicitado en su demanda, la cual se refería sólo al reconocimiento de derechos; sin embargo, indebidamente se le concede otorgar reconocimiento de propiedad, más la transferencia de derechos y acciones,

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

**CASACIÓN 3941-2009**

**LIMA**

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**

contradiendo los puntos controvertidos fijados en la audiencia respectiva; **ii)** La sentencia ha sido expedida sin sustento legal, máxime si el Juzgado debió declarar en primer lugar improcedente la demanda, por cuanto en el proceso se acumularon pretensiones totalmente incompatibles; **iii)** No se ha valorado su declaración de parte de manera conjunta, sino de manera parcializada y excluyente; **iv)** El juzgado le da valor probatorio a la Asamblea General Extraordinaria del quince de enero del año dos mil uno; sin embargo, a pesar que en dicha Asamblea se consigna su presencia, su firma no aparece en el Acta;

**SÉXTO.-** Que, el *Ad quem*, en la sentencia de fojas trescientos noventa y uno, al absolver el recurso de apelación referido sólo se pronuncia respecto a los ítems **i)** y **ii)**. Respecto al ítem **i)** manifiesta *“la resolución recurrida [...] se encuentra debidamente motivada [...] toda vez que se ha referido a lo que la acción principal y los puntos controvertidos fijados en la audiencia se refiere, es decir, al reconocimiento de derechos, y que lo dispuesto en la parte resolutive de la sentencia guarda relación con el derecho reconocido, ya que dispone la transferencia de tales derechos reconocidos en favor de los titulares”*. En tal sentido, se advierte que el *Ad quem* no ha absuelto adecuadamente el cargo formulado por el recurrente, en cuanto denunció que indebidamente se les había otorgado a los demandantes el reconocimiento de propiedad, **más la transferencia de derechos y acciones**, éste último extremo no había sido petitionado en la demanda. Ello vulnera el principio de motivación de las resoluciones judiciales, denunciado por el recurrente;

**SÉPTIMO.-** Que, por otro lado, absolviendo el ítem **ii)** el *Ad quem* ha manifestado que *“las pretensiones que forman parte de los extremos que contiene el petitorio de la demanda, no vienen a ser una acumulación indebida de pretensiones que haga que la acción instaurada devenga en improcedente”*. Sin embargo, tal argumentación no da cumplimiento al deber de motivación que corresponde al Colegiado, por cuanto no consigna las razones por las que considera que no hay indebida acumulación de pretensiones, limitándose a consignar que la misma no existe; además, no señala ningún sustento jurídico;

**OCTAVO.-** Que, respecto a los ítems **iii)** y **iv)** el *Ad quem* no ha efectuado pronunciamiento alguno, omisión que también importa una clara vulneración del deber de motivar las resoluciones judiciales;

**NOVENO.-** Que, a todo ello debe agregarse que conforme señala el recurrente en su recurso de casación, el *Ad quem* no ha consignado ningún sustento de naturaleza material o sustantiva en la sentencia de vista ahora recurrida, incurriendo nuevamente en la vulneración del principio contenido en el artículo ciento

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

**CASACIÓN 3941-2009**

**LIMA**

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**

treinta y nueve inciso quinto, del Constitución Política del Estado; por consiguiente, se han verificado los extremos denunciados por el casante, por lo cual la recurrida deviene nula, debiendo el *Ad quem* renovar el acto procesal viciado; **DÉCIMO.-** Que, finalmente es necesario recomendar al Superior Colegiado que ponga mayor celo en el cumplimiento de su labor jurisdiccional, teniendo en cuenta que es la segunda vez que se anula la sentencia de vista por manifiesta vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales. **Por las consideraciones expuestas**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo trescientos noventa y seis, inciso primero del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, declararon **FUNDADO** recurso de casación interpuesto por Pedro Rojas Sedano, a fojas cuatrocientos setenta y seis; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos noventa y uno, su fecha diecisiete de junio del año dos mil nueve que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta y cuatro, en consecuencia **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emita nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo establecido en los considerandos precedentes; **RECOMENDARON** al *Ad quem* poner mayor celo en cumplimiento de sus funciones; **MANDARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Demetrio Sedano Rojas y otros contra Pedro Sedano Rojas y otros, sobre Reconocimiento de Derecho de Propiedad; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**SOLÍS ESPINOZA**

**CAROAJULCA BUSTAMANTE**

**MIRANDA MOLINA**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**Jvc**

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

**CASACIÓN 3941-2009**

**LIMA**

**Reconocimiento de Derecho de Propiedad**