



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

SUMILLA: En los procesos sobre reivindicación, los jueces de mérito deben pronunciarse por el mejor derecho de propiedad, de ser que existan indicios razonables y hechos que impongan el deber de emitir pronunciamiento sobre dicho extremo, máxime, si el demandado invoca tener título que sustente su posesión, pronunciamiento que no resulta incompatible con la naturaleza del proceso de reivindicación; no pronunciarse sobre este extremo implica incurrir en afectación a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

Lima, catorce de marzo de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa, 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 demandante **Orlando Bustamante Márquez**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cincuenta y tres expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto, **en el extremo** que declara improcedente la demanda sobre reivindicación del sub área A del bien denominado “inmueble D” que tiene una superficie de 175.45 m².

II.- ANTECEDENTES.-

2.1.- DE LA DEMANDA:

✓ Se aprecia de los actuados que Orlando Bustamante Márquez, en representación de la sociedad conyugal constituida con Rocío Herquinigo Rodríguez, mediante escrito de fecha doce de setiembre de dos mil ocho, interpone demanda de reivindicación de dominio y acumulativamente nulidad de acto jurídico contra Edgar Rolando Bustamante Fonseca, Acuario Morona Cocha S.A. y la sucesión de Delfina Fonseca viuda de Bustamante, con la finalidad de solicitar la restitución de un área de 279.45 m² que forma parte del inmueble ubicado en la Calle Caballero Lastre N° 168-172 cuya área total es de 1,431.45 m², siendo que el área de 279.45 en conflicto está conformada por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN

dos sub áreas que son el sub área A, que tiene 175.42 m² (área 2) que se encuentra en posesión del demandado, amparándose en un pseudo título de propiedad inscrito en el Tomo 201, Tomo I de la Partida V-A de la SUNARP; y el sub área "B" de 104.00 m² que se encuentran en posesión del demandado Edgar Rolando Bustamante.

✓ Además, dentro del petitorio de la demanda solicita la nulidad del contrato de escritura de compraventa, otorgada por ante el Notario Público Gilberto Vela Armas por Acuario Morona Cocha S.A. (AMCSA) a favor de quien en vida Delfina Fonseca viuda de Bustamante, de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, inscrito en el Tomo 201, fojas 17, Partida V-A y Asiento 01; y además, solicita la nulidad de compraventa otorgada ante el Notario Público por Delfina Fonseca viuda de Bustamante a favor de su hijo Edgar Rolando Bustamante de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, inscrita en el Tomo 201, fojas 17, Partida V-A, Asiento 2. En consecuencia, solicita la nulidad de las correspondientes inscripciones en el registro de propiedad inmueble de Loreto, que derivan de los contratos de compraventa, antes mencionados.

Fundamenta su pretensión sobre la base de los siguientes argumentos:

- Argumenta que es propietario de denominado inmueble "D", ubicado en la calle Caballero Lastre N° 168 – 172 sector de Morona Cocha del distrito de Iquitos de un área de 1,431.45 m², inscrito en el Tomo 89, Asiento 10 o Ficha 38749 del Registro de Propiedad de Loreto, por haberlo adquirido de buena fe y a título oneroso de su anterior propietario Banco Continental BBVA, antes Banco Amazónico, quien a su vez lo adquirió mediante adjudicación judicial por ejecución de hipoteca por deudas de su anterior propietario, la también demandada ACUARIO MORONA COCHA S.A..

- Señala que al adquirir dicho inmueble, de manera inmediata procedió a tomar posesión del mismo, a excepción de un área de 279.45 m² que estaba ocupado por el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca a razón de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN

175.45 m² correspondiente a la vivienda (área N° 2), amparándose en un seudo título de propiedad de 194.45 m²; y además, ocupa un área de 104.00 m², respecto del cual no cuenta con documento alguno.

➤ Alega que puso en conocimiento de estos hechos irregulares al Banco Continental, quienes le respondieron que solucionarían el problema, pero pasó el tiempo y dicha solución no llegó, razón por la cual, se vio obligado a remitir la carta de fecha dos de setiembre de dos mil tres y al no advertir solución alguna interpone la presente demanda. Además, indica que el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca, es su tío y entre ellos medió el acuerdo que cuando este regresara de Estados Unidos desalojaría el inmueble, sin embargo, a su retorno se negó a devolverle la posesión del inmueble aduciendo ser propietario del mismo, razón por la cual le remitió la carta notarial de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, reiterándole que es el único propietario al haberlo adquirido de su anterior propietario Banco Continental.

➤ Manifiesta que en el Asiento 1 de la copia literal aparece registrada la escritura de compraventa, mediante la cual **Acuario Morona Cocha S.A.** habría transferido dicho inmueble a favor de Delfina Fonseca viuda de Bustamante, madre del demandado, la misma que se habría realizado con el único y exclusivo propósito de apropiarse ilícitamente de un bien hipotecado al banco y después de supuestamente sanearse los vicios de la transferencia, ser nuevamente transferido al verdadero interesado, su hijo, el demandado Edgar rolando Bustamante Fonseca, lo cual se materializó mediante escritura pública de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro cuya nulidad también solicita.

➤ Además, señala que analizada la escritura pública de compra venta inscrita en los Registros Públicos de fecha treinta y uno de diciembre de novecientos ochenta y dos, mediante el cual la demandada Acuario Morona Cocha S.A., supuestamente transfiere parte del inmueble de su propiedad a favor de quien en vida fue Delfina Fonseca viuda de Bustamante, se advierte



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

que se ha incurrido en diversas irregularidades que demuestran que hubo simulación absoluta y en consecuencia no hubo venta alguna, así se advierte que en la minuta de compraventa de la transferencia antes mencionada, de fecha quince de octubre de mil novecientos ochenta y dos en el ítem “INSERTO COMPROBANTE” se inserta una acta de “Sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas” de ACUARIO MORONA COCHA S.A. que es falsa, como si fuera una autorización para la venta de dicho inmueble.

➤ Asimismo, indica que la más grave y grosera simulación y falsificación es que las partes inscritos de la escritura de compraventa del treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, que obran en el Registro Público, no corresponde a la copia fiel del testimonio de transferencia que obra en los archivos del Notario Público Gilberto Vela Armas y en el segundo, la traslación está inscrita en el Tomo 185, folios 187, Partida LXVII, Asiento 2, además en el segundo no aparece en el ítem “inserto comprobable” referente al acta de autorización de venta inexistente, con lo cual se demuestra que no solo se simuló, sino además se adulteró documentos, incurriéndose en delito contra la fe pública.

➤ Refiere que otro de los hechos que prueba la simulación es que a la fecha de otorgarse la escritura pública de compraventa del treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos y su posterior inscripción de fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, existían hasta dos hipotecas inscritas en el Registro Público, la primera de fecha cinco de agosto de mil novecientos setenta y la segunda de fecha quince de febrero de mil novecientos ochenta y tres, las que no constan en el citado documento y por tanto no podían anotarse dicha transferencia en el Registro correspondiente sin dejar de mencionar las mismas, lo cual fue omitido por los Registros Públicos que actuaron incumpliendo los principios de rogación, tracto sucesivo, ya que ambas fueron canceladas recién en el año de 1994; concluye señalando que las dos hipotecas a favor del Banco Amazónico, fueron de pleno conocimiento del demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca en la fecha de la primera transferencia (treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos),



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

pues en ese entonces, el demandado se desempeñaba como Administrador General de la supuesta vendedora, la demandada Acuario Morona Cocha S.A. cuya inscripción en los Registro Públicos, corre en Tomo 9, Folio 455, Partida LXIX y Asiento 12, de lo cual se colige que los demandados han incurrido en simulación absoluta y causal de nulidad a que se refiere el artículo 219, incisos 3, 4 y 5 del Código Civil, por lo que corresponde declarar la nulidad de ambas escrituras y la restitución.

2.2.- DE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

Dicha excepción es planteada por el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca, mediante escrito de fecha treinta de diciembre de dos mil ocho (fojas noventa y nueve), en el cual alega que conforme puede verse de los actos jurídicos señalados en el petitorio de la demanda, los mismos fueron celebrados el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos y veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, por lo que, a la fecha de la presentación de la demanda, han pasado más de veinticinco años, y en efecto, la acción civil ha prescrito, ello de conformidad con el artículo 2001, inciso 1 del Código Civil.

Mediante Resolución N° 02 (fojas trescientos uno), la Sala Civil revoca la resolución de primera instancia que declaró infundada la excepción de prescripción extintiva; y reformándola, declaro fundada dicha excepción, ello debido a que la primera escritura pública de compraventa fue inscrita con fecha siete de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, dando origen a la creación de la Partida N° 00017311, mientras que la segunda transferencia de compraventa fue inscrita el veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro; por tanto, al haber el demandante presentado su demanda con fecha doce de setiembre de dos mil ocho, ya ha transcurrido en exceso el plazo de prescripción de diez años (incluso desde la inscripción registral del segundo acto jurídico) fijado en el inciso 1, del artículo 2001, del Código Civil para pretender la nulidad de los actos jurídicos objeto de la demanda.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

Asimismo, el Colegiado señala que queda subsistente la pretensión principal de reivindicación de dominio y la pretensión accesoria de cancelación de partida registral, debiendo proceder el Juez conforme a lo siguiente *“6. (...) el Juez deberá tener en cuenta al momento de resolver el fondo de la controversia que el demandante ha afirmado se propietario del área de 194.45 metros cuadrados inscrito en la Partida N° 00017311 que viene siendo ocupado por los demandados cuestionado en todo momento el origen de la adquisición de la propiedad de los demandados sobre la referida área. Por tal razón al analizarse la pretensión reivindicatoria deberá determinarse a quién corresponde el mejor derecho de propiedad sobre la referida área de terreno y consecuentemente si corresponde ordenar la cancelación de la partida registral N° 00017311 donde se encuentra inscrita”*.

2.3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La sentencia de primera instancia, emitida por el Segundo Juzgado Civil de Maynas, declara improcedente la demanda sobre reivindicación, sosteniendo dentro de sus fundamentos que:

- ✓ Se ha llegado a determinar que en autos aparece la copia literal del dominio, precisándose que el bien sub litis se encontraría en la carretera Caballero Lastre de la zona de Morona Cocha, inscrito en la Partida Electrónica N° 00000943 del Registro de Propiedad Inmueble de Iquitos, además de fojas diecisiete a dieciocho se tiene la Copia Literal de Dominio N° 00017311, con lo cual se acredita la propiedad del demandado; y además, obra en autos la escritura pública de compra venta otorgado por Notario Público Gilberto Vela Armas por Acuario Morona Cocha a favor de doña Delfina Fonseca viuda de Bustamante de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos.

- ✓ Se señala en la sentencia, que en el contexto descrito se advierte que el demandante alega ser el propietario del inmueble “D”, ubicado en la calle Caballero Lastre N° 168-172 de un área total de 1,431.45 m², que corre inscrito



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

en el Tomo 89, Asiento 10, Ficha 38749 del Registro de Predios de Loreto, sin embargo, no prueba fehacientemente que eso sea así, ya que en ninguno de los instrumentos probatorios que acompaña se ha verificado tal hecho, razón por la cual, y atendiendo a las circunstancias, no resulta posible individualizar en forma exacta la ubicación del bien, más aún, si ambas partes procesales tienen documento con el cual acreditan la titularidad del inmueble sub litis.

✓ Finalmente, se señala que, si bien es cierto que el demandante acredita ser propietario del bien, adjuntando prueba suficiente, no obstante, el bien que se pretende reivindicar no se encuentra plenamente identificado, no encontrándose en autos pruebas idóneas por medio de las cuales se logre identificar o ubicar el bien inmueble materia de reivindicación, máxime, si reiterada jurisprudencia ha establecido que dentro del marco de la acción reivindicatoria una de las características que determina su procedencia es que el bien sea determinable, consideraciones por las cuales declara improcedente la demanda de reivindicación interpuesta por Orlando Bustamante Márquez.

2.4.- DE LOS FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El demandante Orlando Bustamante Márquez, interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

✓ Señala que el Juez ha ignorado las pruebas presentadas en autos que sustentan su pretensión, adoptando un sentido simplista en el fallo, razón por la cual, la sentencia adolece de nulidad absoluta.

✓ Indica que adicionalmente a la identificación registral, la identificación física del predio se puede verificar en el plano catastral, emitido por la Municipalidad Provincial de Maynas, donde se indica la dirección, forma, tamaño y localización del predio en la ciudad y dentro de la manzana a la cual pertenece, identificación que coincide con la registral, además, se ha adjuntado la Resolución Jefatural N° 134, emitida por la Municipalidad Provincial de Maynas, donde se asigna la dirección de Caballero Lastre N° 168-172,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

indicando su denominación como “inmueble D” al predio materia de la demanda y además, no se valoró el croquis o gráfico explicativo, teniendo a la vista los documentos anteriores, en la que se indican las sub áreas materia de conflicto, todo lo cual hace prever que el inmueble se encuentra plenamente identificado, no solo registral, sino también físicamente.

✓ Además, indica que en relación a su propiedad del bien sub litis, el juez incurre en contradicción, por cuanto en el décimo considerando niega que se haya demostrado la propiedad, sin embargo, en el décimo primer considerando acepta que si se ha acreditado la misma, consideraciones por la cuales la demanda debe ser revocada por el Superior en grado.

2.5.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

Mediante resolución de fecha trece de junio de dos mil dieciséis la Sala Civil (ex Sala Mixta) de la Corte Superior de Justicia de Loreto, emite sentencia, declarando:

a) Revocar la sentencia apelada, de fecha tres de junio de dos mil trece, que declaró improcedente la demanda; y reformándola, la declara fundada en parte en el extremo del área de 104 m², a favor de los demandantes, por lo que dicha área debe ser restituida a sus legítimos propietarios.

b) Declarar improcedente la demanda en el extremo que petitiona la reivindicación del sub área A del bien denominado “inmueble D”, que tiene una superficie de 175.45 m².

Ello, en base a los siguientes fundamentos:

✓ En relación al tema de fondo de la sentencia, el Ad quem indica que de acuerdo a la copia literal de la Partida N° 00000943, correspondiente al denominado “inmueble D”, situado en la carretera Caballero Lastre, zona Morona Cocha, del distrito de Iquitos, con una extensión superficial primigenia de 1,747.00 m², en cuyo Asiento 22 se inscribió el dominio de los demandantes



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

Orlando Bustamante Márquez y Rocío Herquinigo Rodríguez.

✓ Refiere que, no obstante lo anotado, debe precisarse que en el Asiento 10 de dicha partida se ha señalado que el referido inmueble ha quedado reducido a un área de 1431 m² con 45 centímetros y es el propio demandante quien adjunta como anexo de su demanda la copia certificada de la Partida N° 00017311, en cuyo Asiento número 01 se señala que doña Delfina Fonseca viuda de Bustamante, es propietaria de una parte del inmueble “D2” ubicado en la calle lastre, de donde formó parte el inscrito a fojas 281, del Tomo 89 del Registro de Propiedad que tiene una extensión superficial de 194.45 m², afirmación que puede corroborarse con la anotación marginal existente en el Asiento 2 de la Partida N° 00000943.

✓ Señala el Colegiado Superior que, el bien sub litis se encuentra completamente identificado, habiéndose denominado “inmueble D”, conclusión contraria al juez de primera instancia, y señala que es conveniente precisar que la fracción del inmueble que se pretende reivindicar, formó parte en un momento del denominado “inmueble D”, hasta que con fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro se independizó de él, es decir se constituyó un inmueble independiente, abriéndose inclusive una Partida Registral (N° 00017311) donde se inscribieron todos los actos jurídicos de su primigenia propietaria y los posteriores, hecho que quizá motivó que al Ad quo declarar la improcedencia de la demanda, bajo el supuesto que la superficie que se pretendía reivindicar contaba con título de propiedad.

✓ Se argumenta en la sentencia de vista que, de conformidad con la pretensión de la demanda sobre nulidad de acto jurídico y asiento registral, se observa que en ellas se busca dejar sin efecto el negocio o acto jurídico celebrado entre Delfina Fonseca viuda de Bustamante y Edgar Rolando Bustamante Fonseca, mediante el cual aquella transfiere a este la propiedad del bien inmueble inscrito en la Partida N° 00017311 que cuenta con un área de 194.45 m² y que como se dijo se independizó del bien denominado “inmueble D”, lo que implica que si dicha pretensión es amparada, el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca se convertiría en el poseedor no propietario contra el cual se ejecutaría la acción reivindicatoria, razón por la cual es procedente la acción reivindicatoria en tanto la pretensión de nulidad es amparada, pero como fluye de la resolución que declaró fundada la excepción de prescripción que el demandado interpuso contra la pretensión de nulidad de acto jurídico, en el caso en concreto, resulta infundado debatir sobre el menor derecho de propiedad, toda vez que al no poder emitir pronunciamiento sobre la pretensión de acto jurídico al haber operado la prescripción, el título inscrito en la Partida N° 00017311 mantiene su eficacia siendo oponible a terceros, a lo que debe aunarse el hecho de que los títulos expedidos no tratan sobre un mismo bien, sino que están referidos a predios independientes, y se encuentran inscritos en distintas partidas registrales.

✓ Finalmente, señala que habiendo quedado dilucidado que sobre el sub área A que tiene 175.45 m² debe declararse improcedente la demanda, quedando por dilucidar la procedencia de la demanda respecto del sub área B que tiene 104.00 m²; siendo que esta cuestión a debatir no merece mayor análisis, toda vez que el propio demandado quien al contestar la demanda reconoce expresamente que posee dicho espacio sin título, pero que lo viene poseyendo por más de veinticinco años, lo cual le da el derecho a ser propietario; en consecuencia, señala que al ser una controversia que no requiere probanza, considera que debe ampararse la demanda en dicho extremo, por lo que corresponde revocar la apelada y declarar fundada en parte la demanda, puesto que ha quedado probado que el demandante es propietario del área de 104.00 m², en el cual se encuentra posesionado el demandado sin título alguno, en virtud a ello, el demandado (poseedor no propietario) debe restituir el área de 104.00 m² al demandante (propietario no poseedor), quien en ejercicio de la facultad reivindicatoria regulada en el artículo 927 del Código Civil inició la presente acción para que se le restituya la posesión sobre el bien sub litis.

✓ Indica que, en el sentido propuesto es que doña Delfina Fonseca viuda



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

de Bustamante, transfiere mediante compraventa parte del inmueble “D” a favor de Edgar Rolando Bustamante Fonseca, transferencia que se inscribió en el asiento dos de la Partida N° 00017311, lo cual fue reconocido por el propio demandante.

III.- RECURSO DE CASACIÓN:

Se aprecia de la resolución expedida por la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema, que el recurso de casación fue admitido mediante resolución de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho por la siguiente causal:

Infracción normativa del artículo 139, incisos 3) y 5), de la Constitución Política del Estado. Sustenta que la Sala Superior para declarar improcedente la demanda en cuanto al pedido de reivindicación del sub área “A” de 175.45 m², ha motivado la sentencia en el considerando séptimo con criterios errados, por cuanto: a) el pedido de reivindicación no se sustentaba únicamente en la nulidad del título del demandado, sino también en el debate de ambos títulos, b) por otro lado asume de manera simplista que al haberse declarado fundada la excepción de prescripción que interpuso el demandado, su título mantenía eficacia y no cabía admitir el debate del mejor derecho de propiedad, lo cual sería incorrecto y contradeciría el mandato de la misma Sala Civil; y, c) en cuanto a que los títulos no tratarían sobre el mismo bien, por cuanto son predios inscritos en diferentes partidas, sería otro error ya que la Partida Independizada N°00017311 del demandado forma parte del área de su propiedad inscrita en la Partida N° 0000943, lo cual ha demostrado con pruebas que no han sido mencionadas en la impugnada.

Indica que las pruebas que fueron omitidas por la Sala Superior que acreditan lo antes indicado son: 1. El demandado no ha contradicho la identificación, ni la posesión que ejerce sobre la Sub Área “A”, así como tampoco su derecho de propiedad, siendo más bien que aduce ser propietario con título, tal como lo indica en la contestación de la demanda. 2) El demandado adquirió la propiedad de su madre, quien a su vez lo adquirió de Acuario Morona Cocha



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

S.A, mediante independización del inmueble “D”, la cual fue inscrita en la Partida 00017311; sin embargo, el área que se independizó (194.45m²) no fue restada del área del predio matriz (1431.45 m²), lo cual consta en la partida del inmueble “D” en la cual no existe un asiento de reducción de área; y, 3) El Certificado Positivo de propiedad que presentó a la Sala Civil mediante escrito del veintidós de junio de dos mil dieciséis, en la que se aprecia que su propiedad sigue contando con la misma área que tenía en fecha diez de julio de mil novecientos ochenta y dos.

Señala que el área que posee el demandado fue independizada del inmueble “D” Partida 00000943, la cual se inscribió el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro en la Partida 00017311, siendo que dicha inscripción fue realizada cuando en la partida matriz ya existían dos hipotecas inscritas, la primera en el asiento 6 de fecha cinco de agosto de mil novecientos setenta y la segunda en el asiento 12 del quince de febrero de mil novecientos ochenta y tres. Añade que en el año mil novecientos noventa y tres en ejecución de las dos hipotecas el Banco se adjudicó judicialmente el inmueble “D” con 1431.45 m² y posterior a la cancelación de dichas hipotecas el Banco le vendió a él. Indica que el demandado conocía de dichas hipotecas por cuanto estas fueron otorgadas por la empresa Morono Cocha S.A. de la cual era gerente.

Señala que *“la Sala Civil ha ignorado las hipotecas, la adjudicación judicial del predio del demandado a favor del Banco y la no vigencia del título del demandado a partir de ese entonces, pruebas que dan mérito a un debate del mejor derecho de propiedad y en los que se verifica la ineficacia del título del demandado frente a la eficacia del título del recurrente, y en consecuencia demuestran que el bien del demandado está dentro del bien de mi propiedad y que mi título prevalece frente al de este” (sic)*, por lo que refiere se habría vulnerado el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de pruebas y por consiguiente del derecho al debido proceso.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

IV.- MATERIA JURIDICA EN DEBATE:

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han incurrido en infracción normativa del artículo 139, incisos 3) y 5), de la Constitución Política del Estado.

V.- FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO:

Del derecho a la motivación:

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

Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el Juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad.

2. Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, *“el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”¹.

Del debido proceso:

1. Asimismo, el artículo 139, inciso 3, de nuestra Constitución Política, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración².

2. Interesa para los presentes efectos referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188º del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, él se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria.

3. En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del juez de meritar de manera conjunta el caudal probatorio aportado, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197º del Código Adjetivo. Esta actividad, valoradora en los aspectos de

¹Casación Nº 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.

²Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párr. 28.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

prueba-valoración-motivación, no debe ser entendida en la forma de meros agregados mecánicos, sino como la expresión del juicio racional empleado por el juzgador para establecer la conexión entre los medios de prueba presentados por las partes y la verdad o falsedad de los enunciados sobre los hechos en litigio.

SEGUNDO: Ahora bien, de la revisión minuciosa de los actuados, se aprecia, que ciertamente el petitorio de la demanda está orientado a que se declare la reivindicación de dominio en relación a un área de terreno de 279.45 m² que forma parte del inmueble de propiedad del demandante Orlando Bustamante Márquez (cuya área total es de 1,431.45 m²) y que la aludida área de 279.45 m² está conformada por dos sub áreas, la primera de 175.45 m² (denominado inmueble "D") y la segunda de 104.00 m²; además, solicita se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta otorgado por la empresa Acuario Morona Cocha S.A. a favor de quien en vida fuera Delfina Fonseca viuda de Bustamante, de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos y de la escritura pública otorgada por la mencionada Delfina Fonseca viuda de Bustamante a favor de Edgar Rolando Bustamante Fonseca. Siendo así, se tiene de la sentencia de vista que ampara la demanda y la declara fundada ordenando la reivindicación de un área de 104 m² a favor de los demandantes, y declara improcedente la misma en relación al extremo de la reivindicación del sub área A del bien inmueble denominado "D" de una superficie de 175.45 m², bajo el argumento central que en la resolución número dos, emitida en el cuaderno incidental (fojas trescientos uno / trescientos tres) se declaró fundada la excepción de prescripción extintiva que el demandado interpuso contra la pretensión de nulidad de acto jurídico, por lo cual, refiere el Colegiado Superior que devendría en inoficioso debatir sobre el mejor derecho de propiedad.

Al respecto, este Supremo Tribunal considera que, si bien, en autos se aprecia la resolución **número dos de fecha cuatro de julio de dos mil once** (fojas trescientos uno), donde se declara fundada la excepción de prescripción respecto de la pretensión de nulidad de acto jurídico, no es menos cierto que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

en el considerando **sexto** de dicha resolución, el propio Colegiado ha señalado que: “6. Sin perjuicio de lo señalado, el Juez deberá tener en cuenta al momento de resolver el fondo de la controversia que el demandante ha afirmado ser propietario del área de 194.545 metros cuadrados inscrito en la Partida N° 00017311 que viene siendo ocupado por los demandados cuestionado en todo momento el origen de la adquisición de la propiedad de los demandados sobre la referida área. Por tal razón al analizarse la pretensión reivindicatoria deberá determinarse a quién corresponde el mejor derecho de propiedad sobre la referida área de terreno y consecuentemente si corresponde ordenar la cancelación de la partida registral N°0 0017311 donde se encuentra inscrita.” (sic).; por tanto, en el contexto descrito, y de la revisión de la sentencia de vista, se tiene que el Ad quem no ha dado cumplimiento a los extremos de dicha resolución, todo lo contrario, sustenta en el fundamento décimo séptimo, que resulta inoficioso debatir sobre el mejor derecho de propiedad, concluyendo de manera errónea que la declaración de prescripción extintiva en relación al extremo del petitorio de nulidad de acto jurídico, obstaculiza la posibilidad de emitir pronunciamiento en relación al mejor derecho de propiedad, sin considerar que dicha excepción, lo que hace es impedir única y exclusivamente el pronunciamiento en relación a la pretensión de nulidad de acto jurídico, mas no sobre la reivindicación propiamente, siendo este último tópico un hecho no debatido ni analizado en la secuela del proceso, pese a que el demandado se encuentra en posesión del bien sub litis argumentando que es propietario con título, y que el mismo deriva del contrato de compra venta que habría realizado su difunta madre Delfina Fonseca viuda de Bustamante con la empresa Acuario Morona Cocha S.A. y que posteriormente le fue vendido al recurrente por su referida madre el treinta de enero de dos mil nueve, lo cual implica imperativamente que el Ad quem debe emitir pronunciamiento en relación a la eficacia de ambos títulos y definir si corresponde o no la reivindicación del inmueble sub litis a favor del demandante, para lo cual corresponde realizar una contrastación de títulos.

TERCERO: Siendo así, se concluye que la sentencia de vista ha incurrido en una falta de motivación de las resoluciones, **al no haber emitido**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1238-2017 LORETO
REIVINDICACIÓN**

pronunciamiento en relación a determinar el mejor derecho de propiedad, bajo el argumento que dicha discusión no es posible, atendiendo a que se declaró fundada la excepción de prescripción en relación al extremo del petitorio de nulidad de acto jurídico, lo cual contradice, la resolución emitida por el Colegiado en la resolución incidental, lo cual fue inobservado por el Ad quem; razones por las cuales debe ser declarada fundada la casación y nula la sentencia de vista a efectos que la Sala Superior emita pronunciamiento conforme a los extremos de la presente resolución.

VI.- DECISIÓN:

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema, declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Orlando Bustamante Márquez, (obrante a fojas setecientos noventa y ocho a ochocientos siete); por tanto, **CASARON** la sentencia de segunda instancia de fecha trece de junio de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista y **ORDENARON** que el Ad quem dicte nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos contra Edgar Rolando Bustamante Fonseca, sobre reivindicación. Interviene como ponente, el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ÓRDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

YChp/Lva