

**CAS. No 4254-2016**

**ICA**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE EDIFICACIÓN  
DE BUENA FE Y PAGO DEL VALOR**

**SUMILLA:** El derecho a la motivación, el derecho a la prueba no garantiza a las partes que el resultado de la valoración probatoria llevada a cabo por el órgano jurisdiccional resultará provechoso a sus intereses o tendrá un sentido determinado, sino que únicamente garantiza que dicha valoración sea desarrollada *respetando* los principios y reglas que regulan la materia.

Lima, diecinueve de octubre de dos mil diecisiete.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa N° 4954-2016, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por los demandantes, la sociedad conyugal conformada por **Rosa Isabel Ancasi de Meza y Amadeo Meza Gonzales**, a fojas quinientos treinta siete, contra la sentencia de vista dictada de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos doce, que **confirma** la sentencia apelada, del diez de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cinco, que declara **infundada** la demanda.

**II. ANTECEDENTES.**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**1. DEMANDA.**

Por escrito obrante a fojas setenta, subsanada a fojas ciento veintidós, **la sociedad conyugal conformada por Rosa Isabel Ancasi de Meza y Amadeo Meza Gonzales** interpone demanda contra de la sociedad conyugal conformada por Nora Clotilde Gallegos García y Luis Crisólogo Meza Gonzales, con el propósito que el órgano jurisdiccional reconozca judicialmente la edificación de buena fe en terreno ajeno, realizada en el inmueble ubicado en la zona “B”, manzana “J”, lote 24, avenida 7, distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, valorizada en la suma de ochenta y un mil cuatrocientos soles con setenta y siete céntimos (S/. 81,400.77). Para sustentar este petitorio explican que, los demandados interpusieron demanda de desalojo por ocupación precaria contra los demandantes, siendo estimada mediante sentencia de fecha veintinueve de mayo de dos mil catorce, dictada en el Expediente N° 993-2012, ordenándose la entrega del inmueble a los demandados, sin embargo, no se consideró que habían construcciones, ello a pesar del pleno conocimiento de su existencia, por lo que disponer la entrega del inmueble, sin considerar la edificación constituye abuso del derecho. Refieren que son poseionarios del inmueble por más de veinticinco años y cuando entraron al terreno estaba sin construir, es por ello que, en el año mil novecientos noventa y seis construyeron dos módulos, uno de adobe y el otro de ladrillo, además también sanearon todos los servicios básicos; sin embargo, a consecuencia de la inundación del veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho se perdió el módulo de adobe y varios documentos que demostraban los gastos incurridos en la edificación. Alegan

que en el año mil novecientos noventa y nueve, terminaron de construir en el terreno; sin embargo, en el año dos mil once, hubo un incendio en su vivienda, en el que se perdieron los documentos que pudiera demostrar los gastos incurridos en dicha edificación. Argumentan que respecto a las construcciones realizadas en los años mil novecientos noventa y seis y mil novecientos noventa y nueve, los demandados nunca se opusieron a las construcciones realizadas en el predio, pues fueron de su pleno conocimiento, tampoco reclamaron la propiedad del inmueble. Concluyen que resulta física y jurídicamente imposible pretender la restitución solo del terreno y no de la edificación, situación reconocida por los demandados en la carta notarial de fecha veintisiete de setiembre de dos mil catorce, en la cual no se descarta que la edificación haya sido de buena fe.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Por escrito obrante a fojas ciento setenta y dos, los demandados contestan la demanda señalando que es falso que los demandantes hayan actuado de buena fe, pues existe el contrato de permuta, de fecha uno de diciembre de mil novecientos dos, en el cual los demandantes en calidad de propietarios del inmueble urbano, lote 24 de la manzana "J", sector Acomayo, zona "B" del distrito de Parcona (inmueble materia de *litis*) permutan a favor de los recurrentes dicho inmueble, y éstos en calidad de propietarios del lote 09 de la Urbanización Las Américas de la provincia de Huancasancos, Ayacucho de un área de 300 m<sup>2</sup>, le cederían a su favor el 50% (150m<sup>2</sup>) del referido lote; que es desde entonces que ambas partes tenían conocimiento pleno de las siete cláusulas que contiene la permuta, es decir, que los demandados eran propietarios del inmueble *sub litis*, sin poder tener derecho a efectuar mejoras y construcciones. Señalan que ambas partes se encontraban obligadas a elevar a escritura pública la permuta; sin embargo, encontrándose pendiente

**CAS. No 4254-2016**

**ICA**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE EDIFICACIÓN  
DE BUENA FE Y PAGO DEL VALOR**

dicho acto, los ahora demandantes iniciaron un proceso de desalojo en su contra, tramitado en el Expediente N° 2354-2009, respecto del inmueble de Huancasancos, Ayacucho, demanda que fue declarada improcedente. Refieren que, en respuesta al proceso de desalojo interpuesto por los demandantes (pues ellos querían que les entreguen el predio de Huancasancos, sin embargo, no entregaban el de Acomayo), los ahora demandados iniciaron un proceso de otorgamiento de escritura pública, el veinticinco de marzo de dos mil diez, respecto a la permuta del siete de diciembre de mil novecientos noventa y dos, demanda que se declaró fundada, quedando inscrito el inmueble *sub litis* en la Partida N° PO7006328 de los Registros Públicos de Ica, con fecha quince de enero de dos mil trece. Alegan que la mala fe de los demandantes se evidencia en sus conductas personales y procesales, porque aunque sabían que ya no eran propietarios del inmueble *sub litis*, pese a ello lo hipotecaron a favor de Antenor Molina Mendoza con fecha diecisiete de agosto de dos mil seis, carga que hasta la fecha persiste. Concluyen, señalando que, al no querer cumplir el contrato de permuta, los demandados iniciaron el proceso de desalojo por ocupante precario en contra de los demandantes, el cual ha sido estimado.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Por resolución número siete, del veintidós de octubre de dos mil quince, se ha establecido como puntos controvertidos: **a)** Determinar si existen o no construcciones sobre el predio de los demandados y si la realización de las mismas pertenecen a los demandantes; y, **b)** En caso de ser afirmativo lo primero, deberá determinarse si las construcciones fueron realizadas de buena fe.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Por sentencia dictada el diez de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cinco, el Segundo Juzgado Civil de Ica ha declarado **infundada** la demanda, al considerar que la parte demandante sostiene haber construido dos módulos sobre el inmueble ubicado en el lote 24 de la manzana “J” sector Acomayo, zona “B” del distrito de Parcona, Ica; uno de adobe y otro de ladrillo, respecto al primero carece de objeto pronunciarse por cuanto conforme lo señala la propia demandante, la construcción fue destruida con la inundación de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, ocasionada por el desborde del río Ica, siendo además acreditada con la constancia policial de a fojas ocho. En relación al segundo módulo, se concluye que tiene existencia cierta, pues así lo han reconocido los propios demandados, asimismo de las fotografías de fojas doscientos veintitrés, donde se deja constar que sobre éste existe un área construida de 60m<sup>2</sup>; que se ha probado que la parte demandante fue la que ejecutó estas construcciones; que los demandados no han negado que las construcciones hayan sido realizadas por la parte demandante; que por la minuta de fecha primero de diciembre de mil novecientos noventa y dos, los demandantes y demandados celebraron el contrato de permuta, obligándose los demandantes a transferir el inmueble *sub litis* a los demandados, por tanto a partir de dicha fecha, se trataba de un terreno ajeno, en consecuencia, los demandantes no pueden alegar que hayan efectuado las construcciones de buena fe, toda vez que desde que celebraron el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos; ellos tenían pleno conocimiento que el predio sobre el que realizaban las construcciones no les pertenecía.

## **5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

La sentencia de primera instancia es apelada por los demandantes, mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos ochenta y nueve, alegando que el juez no ha analizado adecuadamente el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos; que las partes no tenían la condición de titulares porque el bien pertenecía a la Municipalidad de Huancasancos, máxime que dicho bien no está registrado ni saneado; que no han cumplido con hacer la entrega del bien, y que los demandados siempre han sostenido que dicha permuta ha sido simulada, los demandados niegan su validez, por tanto no se descarta la construcción de buena fe; que los demandados desde hace veinticinco años no se opusieron a la construcción; que, además, se configura el abuso del derecho porque se pretende la restitución del terreno y predio, cuando esta construcción fue de conocimiento de los demandados, según se acredita con la carta, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil catorce.

#### **6. SENTENCIA DE VISTA.**

A través de la sentencia de vista, objeto de impugnación, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica ha **confirmado** la decisión de primera instancia, declarando **infundada** la demanda de declaración de construcción de buena fe. Se sustenta en que, de la Partida Registral N° P07006328 se verifica que el predio materia de controversia es de propiedad de los demandados, derecho de propiedad inscrito con fecha veintiocho de febrero de dos mil trece, en mérito a un contrato de permuta celebrado con los demandantes; siendo que el derecho de propiedad de los demandados se adquirió desde la celebración de dicho contrato. Por lo que el argumento respecto a que los demandados no tenían la titularidad del inmueble carece de sustento probatorio, tanto mas que, mediante el proceso de otorgamiento de escritura pública, tramitado en el Expediente N° 111-2010, se ha ordenado

la formalización del contrato de permuta. Por otro lado, la falta de posesión respecto al inmueble no enerva la validez del contrato de permuta. En cuanto a las construcciones efectuadas sobre el predio por parte de los demandantes, éstas fueron de buena fe, por cuanto los demandantes fueron quienes celebraron el contrato de permuta, contenido en la minuta del uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, resultando así, concedores que los nuevos propietarios eran los demandados, por lo tanto su actuación razonable era respetar dicho derecho de propiedad.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN.**

Los demandantes **Amadeo Meza Gonzales y Rosa Isabel Ancasi de Meza** interponen recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada el veinte de abril de dos mil diecisiete, por las siguientes causales:

- A) Infracción del artículo 139, incisos 3°, 5° y 8 °, de la Constitución Política del Estado.** Alegan que la sentencia de vista vulnera las normas denunciadas (derecho a la motivación de las resoluciones judiciales), toda vez que sostiene que los recurrentes no habrían edificado de buena fe, porque conocían que el bien no les pertenecía en virtud del contrato de permuta, empero, se ha omitido valorar la totalidad de los medios probatorios que obran en autos, con los que se demuestra que su parte ha actuado en todo momento de buena fe en la edificación, la que ha sido consolidada por la declaración asimilada de los demandados y por el transcurso del tiempo.
- B) Infracción de los artículos VII del Título Preliminar, artículo 50, inciso 6° y 122, incisos 3° y 4°, del Código Procesal Civil.** Indican que su pretensión es el pago de las edificaciones realizadas en el bien materia del proceso, ya que en calidad de poseionarios por más de veinte años

decidieron edificar sobre el bien ubicado en Acomayo, zona “B”, manzana “J”, lote 24 de la avenida 7 del distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, bajo el consentimiento expreso de los demandados, conforme se evidencia del contrato de transacción extrajudicial de fecha ocho de agosto de dos mil cuatro; por tanto, al dejar sin efecto la minuta del contrato de permuta es de verse que existía la manifestación de la contraparte en respetar la posesión de los recurrentes y, por ende, la propiedad de lo edificado, máxime si cuando entraron en posesión, el bien era solo terreno. Indican que, en su vivienda ocurrieron siniestros como inundación e incendio, donde perdieron sus pertenencias y documentos que demostraban los gastos incurridos en las edificaciones, siendo de conocimiento de los demandados, pues no han negado las construcciones y edificaciones. En tal sentido, está probado no solo la edificación sino también la buena fe de los demandantes.

- C) Infracción del artículo 941 del Código Civil.** Alegan que el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, no fue correctamente valorado ya que los demandados tenían como contraprestación un bien totalmente ajeno, en donde dicha parte no tenía la condición de titulares, perteneciendo a la Municipalidad Huancasancos, siendo imposible jurídicamente que los demandantes ocupen la mitad del Lote N° 09 de la urbanización Las Américas del Pueblo de Huancasancos, máxime si dicho bien no se encuentra debidamente registrado ni saneado, lo que demuestra el incumplimiento de las obligaciones de los demandados Luis Meza Gonzales y Nora Gallegos de Meza. Agregan que la Sala Superior no ha tomado en cuenta que los demandados solicitaron la nulidad del acto jurídico de permuta, en el expediente número 1820-2003, señalando que es un acto simulado.



#### **IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.**

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si la sentencia de vista dictada por la instancia de mérito ha cumplido con el estándar de motivación exigido por el derecho al debido proceso (derecho a la prueba); y por otro lado, verificar si se ha infringido o no el artículo 941 del Código Civil.

#### **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.**

**PRIMERO.**- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente en razón a la denuncia de infracciones normativas de carácter *in procedendo* e *in iudicando*. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, esta Sala Suprema emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre las primeras denuncias, pues resulta evidente que de ser estimada alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre la otra causal, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

#### **Denuncias de carácter procesal**

**SEGUNDO.**- Las denuncias de carácter procesal, contenidas en los literales **A)** y **B)** están dirigidas a sustentar la vulneración del debido proceso, en la sentencia de vista, desde dos vertientes: El derecho a la motivación y el derecho a la prueba.

**TERCERO.**- En cuanto al derecho a la motivación, es necesario recordar que en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra consagrado expresamente por el artículo 139, inciso 5° de la Carta Política; y a través de él 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.

**CUARTO.-** 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 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”*<sup>1</sup>.

**QUINTO.-** En el presente caso, a partir de la lectura de la resolución impugnada, puede desprenderse que la decisión adoptada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica ha sido sustentada esencialmente en base a las siguientes razones: **a)** Ha quedado acreditado el derecho de propiedad de los demandados respecto al predio *sub litis* desde la celebración del contrato de permuta con fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, incluso fue formalizado mediante escritura pública e inscrita debidamente en los Registros Públicos; por tanto el derecho de propiedad de los demandados está acreditado y era de conocimiento *erga omnes*; **b)** Si bien se tiene por ciertas las construcciones efectuadas sobre el

---

<sup>1</sup> Casación Nº 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.

**CAS. No 4254-2016**

**ICA**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE EDIFICACIÓN  
DE BUENA FE Y PAGO DEL VALOR**

predio *sub litis* por parte de los demandantes; empero, las mismas no fueron realizadas de buena fe, por cuanto los demandantes fueron quienes celebraron el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos dos, por tanto eran conocedores que los nuevos propietarios eran los demandados, por lo tanto su actuación razonable era respetar el derecho de propiedad de los demandados y evitar ejercer los atributos de ese derecho, como es la construcción que aparece de las pruebas que corren en los autos; y, **c)** El artículo 941 del Código Civil contiene la figura jurídica de la edificación de buena fe en terreno ajeno; dicho dispositivo trata de una creencia basada en un error inexcusable, sobre el dominio del suelo, la cual no se da en el caso de autos, por lo que la demanda debe ser desestimada.

En virtud a lo expuesto precedentemente, es posible identificar un hilo argumentativo seguido por la Sala Superior para desestimar la demanda, el cual puede resumirse esencialmente en los siguientes términos: Primero, el artículo 941 del Código Civil, exige para la configuración de la edificación de buena fe en terreno ajeno, la creencia basada en un error inexcusable, sobre el dominio del suelo, toda vez que cree pertenecerle, o sobre el título que ostenta, cree que le faculta obrar. Segundo, en este caso, los medios probatorios existentes en el proceso demuestran que las construcciones efectuadas sobre el predio *sub litis* por parte de los demandantes no fue de buena fe, por cuanto los demandantes fueron quienes celebraron el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, por tanto eran conocedores que los nuevos propietarios eran los demandados, por lo tanto su actuación razonable era respetar el derecho de propiedad de los demandados. Tercero, por tanto, no se ha cumplido con uno de los requisitos exigidos por la ley para que se declare judicialmente la edificación de buena fe en terreno ajeno.

**SEXTO.**- En este sentido, se desprende que la decisión contenida en la resolución de vista objeto de análisis se encuentra fundada en una argumentación que ha sido construida válidamente por el *Ad quem* sobre la base de premisas que no solo se encuentran expuestas y sustentadas en atención a los hechos acreditados en los autos (premisas fácticas) y el derecho aplicable a la controversia (premisas jurídicas), sino que, además, evidencian una secuencia lógica capaz de arribar a la decisión adoptada.

**SETIMO.**- Ahora bien, es necesario recordar que el contenido del derecho a la motivación, según los términos explicados precedentemente, no garantiza que la controversia sea resuelta de un modo favorable para alguna de las partes; sino que las razones expuestas por este órgano jurisdiccional hayan cumplido con el estándar de motivación exigido por nuestro ordenamiento jurídico, independientemente de su resultado. Razón por la cual debe desestimarse esta denuncia casatoria.

**OCTAVO.**- De otro lado, en cuanto al derecho a la prueba, cabe recordar que éste constituye un derecho complejo, compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que éstos 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 éstos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia.

**NOVENO.**- Este derecho, además, por ser un derecho que se materializa dentro de un proceso, está delimitado por una serie de principios que determinan su contenido, entre los cuales pueden mencionarse los principios

**CAS. No 4254-2016**

**ICA**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE EDIFICACIÓN  
DE BUENA FE Y PAGO DEL VALOR**

de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, previstos en el artículo 188 y siguientes del Código Procesal Civil.

**DÉCIMO**.- Interesa para los presentes efectos referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar 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.

**DÉCIMO PRIMERO**.- En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del Juez de merituar de manera conjunta la carga probatoria aportada, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo. Esta actividad, valoradora en los aspectos de *prueba, valoración, motivación*, no debe ser expresada como meros agregados mecánicos en la sentencia, sino sobre la base a argumentos ligados por un sustento racional dentro de las reglas de la sana crítica (los principios lógicos: de no contradicción, de identidad, tercero excluido, razón suficiente; y la experiencia).

La falta de percepción o la omisión de valorar la prueba para el esclarecimiento de los hechos puede generar errores en la logicidad que repercuten en la garantía del debido proceso, lo que constituye, además, un atentado contra el principio de igualdad de las partes, especialmente al vulnerar el derecho subjetivo de probar, pues, dicha deliberación resulta ser parcial porque aparta del proceso el material probatorio de una de las partes

intervinientes ocasionando un perjuicio, además de incurrirse en arbitrariedad por expedir una sentencia irregular, con errores *in cogitando*.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- En este caso, la demandante sostiene que la sentencia de vista vulnera su derecho a la prueba, debido a que no ha realizado una valoración conjunta de todos los medios probatorios que presentó durante el trámite del proceso con el propósito de demostrar que las edificaciones fueron realizadas de buena fe, principalmente: *(i) por cuanto son poseionarios por más de veinte años del inmueble; (ii) las declaraciones asimiladas de los demandados; y, (iii) el contrato de transacción extrajudicial de fecha dieciocho de agosto de dos mil cuatro, mediante el cual dejan sin efecto el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos.*

**DÉCIMO TERCERO.**- No obstante, al analizar los puntos (i) y (ii) del párrafo precedente, se advierte que los casacionistas pretenden debatir el estado de posesión del inmueble *sub litis*, lo cual es evidentemente inviable en este tipo de proceso; y en cuanto a la veracidad de la edificación efectuada en propiedad de los demandados por parte de los demandantes, en sede de instancia se ha determinado que las edificaciones fueron realizadas por los accionantes en los años mil novecientos noventa y seis a mil novecientos noventa y nueve; siendo lo controvertido, determinar si dichas edificaciones fueron realizadas de buena fe.

**DÉCIMO CUARTO.**- En ese sentido, este Supremo Tribunal advierte que la motivación expresada por la Sala Superior en la sentencia de vista, sí contiene una valoración respecto del caudal probatorio existente en el proceso, referente a determinar si las construcciones fueron efectuadas de buena fe por la parte actora. En efecto, al dar lectura a los considerandos 5.5,

**CAS. No 4254-2016**

**ICA**

**DECLARACIÓN JUDICIAL DE EDIFICACIÓN  
DE BUENA FE Y PAGO DEL VALOR**

5.6, y 5.7 de dicha sentencia se desprende que, al resolver la controversia, el *Ad quem* ha cumplido con someter a valoración conjunta el caudal probatorio existente en los autos, incluyendo en su análisis cada uno de los medios probatorios presentados por la actora, como son: i) *Contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, por el cual los demandados pasaron a ser propietarios del predio sub litis; que dicho documento que ha sido formalizado mediante sentencia judicial con calidad de cosa juzgada, siendo luego debidamente inscrito en los Registros Públicos; que los propios demandantes fueron quienes suscribieron dicho contrato, por lo que eran concedores de los efectos del mismo; y, ii) Los propios demandantes interpusieron demanda de desalojo por ocupación precaria contra los demandados, en el proceso signado con el N° 2354-2009, solicitando el desalojo del bien ubicado en lote N° 09 de la Urbanización Las Américas, provincia de Huancasancos, Ayacucho, evidenciando su convicción respecto al derecho de propiedad de los demandados respecto al inmueble sub litis.*

**DÉCIMO QUINTO.**- Ahora bien, del mismo modo que ocurre con el derecho a la motivación, el derecho a la prueba no garantiza a las partes que el resultado de la valoración probatoria llevada a cabo por el órgano jurisdiccional resultará provechosa a sus intereses o tendrá un sentido determinado, sino que únicamente garantiza que dicha valoración sea desarrollada respetando los principios y reglas que regulan la materia.

**DÉCIMO SEXTO.**- Por tanto, evidenciándose que la Sala Superior sí cumplió con valorar conjuntamente todos medios probatorios pertinentes para la solución de la controversia, independientemente de la interpretación o calificación jurídica que haya atribuido a los hechos acreditados, esta

Suprema Sala debe desestimar los cuestionamientos expresados por los casacionistas en relación a este extremo de su recurso, por no haberse evidenciado vulneración alguna del derecho a la prueba; correspondiendo, por lo mismo, descartar la existencia de vulneración alguna al debido proceso, en esa faceta consagrado en los artículos 139, incisos 3°, 5° y 8°, de la Constitución Política del Estado y VII del Título Preliminar, artículo 50, inciso 6° y 122, incisos 3° y 4°, del Código Procesal Civil.

**DÉCIMO SETIMO.-** Por último absolviendo el punto (iii), si bien los casacionistas denuncian la falta de valoración del contrato de transacción extrajudicial de fecha dieciocho de agosto de dos mil cuatro, que en copia simple obra de fojas doscientos treinta y nueve, mediante el cual se dejaría sin efecto el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, empero, dicho argumento debe desestimarse de plano, por cuanto se advierte que dicho documento no fue admitido como medio probatorio en el presente proceso, por lo que no cabe emitir pronunciamiento alguno respecto a mencionado documento.

**Denuncias de carácter material.**

**DÉCIMO OCTAVO.-** En cuanto a la denuncia de carácter material por infracción al artículo 941 del Código Civil, propuesta por la parte recurrente, refieren que el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, no fue correctamente valorado, por cuanto el bien que sería entregado en contraprestación a la entrega del bien *sub litis*, es un bien totalmente ajeno, toda vez que pertenece a la Municipalidad Huancasancos, por lo que dicho contrato de permuta ha sido incumplido por los demandados.



**DÉCIMO NOVENO.**- Respecto a lo alegado por los casacionistas, este Supremo Tribunal debe señalar que mediante la presente denuncia, se pretende introducir como controversia la validez del contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos; empero de los actuados se advierte que: **a)** el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos fue suscrito por los demandantes y los demandados, mediante el cual los primeros se comprometieron a transferir el inmueble *sub litis* a favor de los demandados; **b)** por sentencia de fecha quince de setiembre de dos mil diez, expedida en el Expediente N° 111-2010, se declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública respecto al contrato de permuta de uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, siendo confirmada por sentencia de vista de fecha treinta y uno de enero de dos mil once; siendo inscrito en la Partida Registral N° P07006328, con fecha veintiocho de febrero de dos mil trece; y, **c)** por sentencia consentida de fecha veintinueve de mayo de dos mil catorce, emitida en el Expediente N° 993-2012, se declara fundada la demanda interpuesta por los demandados en contra de los ahora demandantes, ordenando el desalojo del predio *sub litis*. En consecuencia, no se advierte de los autos que el contrato de permuta de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, haya perdido validez y/o eficacia, es más ha sido plenamente reconocido por las instancias judiciales, por lo que no cabe mediante el presente proceso de reconocimiento de edificación de buena fe, cuestionar la validez del referido contrato; razón por la cual debe también desestimarse la presente denuncia.

**VIGÉSIMO.**- Estando a lo expuesto y en aplicación del primer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, que establece que la sentencia debe motivar las razones por las que declara infundado el recurso, cuando no se

haya presentado ninguna de las causales previstas en el artículo 386, corresponde declarar infundado el medio impugnatorio interpuesto.

**VI. DECISIÓN:**

- A)** Por estas razones, y de conformidad con el artículo 396, inciso 4°, del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes Rosa Isabel Ancasi Meza y Amadeo Meza Gonzales, a fojas quinientos treinta y siete, contra la sentencia de vista dictada el veintidós de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos doce, que confirma la sentencia apelada, dictada el diez de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cinco, que declara infundada la demanda.
- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por Rosa Isabel Ancasi de Meza y otro con Nora Clotilde Gallegos García y otro, sobre declaración judicial de edificación de buena fe. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Del Carpio Rodríguez**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**