



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

La pretensión de mejor derecho de propiedad busca definir al sujeto procesal que tiene una mejor posición jurídica y fáctica respecto de un bien en relación a la parte contraria; definida esta discusión, corresponde como consecuencia la restitución del bien al vencedor en este proceso, más si se acumuló la pretensión de reivindicación del citado bien.

Lima, once de abril 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 la demandada **Hortencia del Socorro Peña Espinoza**, en contra de la sentencia de fecha 15 de enero de 2018, que revoca la sentencia de primera instancia de fecha 05.09.2017, que declaró infundada la demanda; y reformándola, declara fundada la demanda sobre reivindicación y mejor derecho a la propiedad.

II. ANTECEDENTES

2.1.- DE LA DEMANDA:

Se aprecia del escrito de demanda que la Administradora del Comercio S.A. interpone demanda de reivindicación y mejor derecho a la propiedad, dirigiéndola en contra de Alonso Javier Heredia Bernales y Hortencia del Socorro Peña Espinoza de Heredia a fin que: **a)** se le reconozca el derecho y declare el mejor derecho de propiedad y a la posesión del inmueble ubicado en el Departamento C, ubicado en el segundo piso del módulo 2 de la manzana N (actualmente en la calle 12, manzana N, segundo piso, departamento 02-C, urbanización Pedro Cueva Vásquez), del distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao e inscrito en la Partida Electrónica N° 70230147 del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

Registro de Propiedad Inmueble – Oficina Registral Callao; y **b)** se disponga se haga efectiva la plena reivindicación de su derecho de propiedad mediante la restitución del inmueble que los demandados vienen poseyendo, al ser la única y exclusiva propiedad de la *Administradora*, ordenándose la entrega de la posesión.

✓ Indica que según consta en la Partida Electrónica N° 70230147 del Registro de Propiedad Inmueble – Oficina Registral Callao, la Administradora del Comercio S.A. adquirió en el año dos mil diez la propiedad del inmueble; y que por escritura pública de fecha diez de marzo de dos mil diez, adquirieron el dominio del inmueble de su anterior propietario la Caja de Pensiones Militar Policial.

✓ Señala que tal como consta en la cláusula sexta de la escritura pública de fecha diez de marzo de dos mil diez, extendida ante el Notario Jaime Murguía Cavero, tenían conocimiento que el inmueble que adquirirían se encontraban en posesión de terceros ocupantes, por lo que iniciaron el proceso de desalojo para la restitución del inmueble, lo cual se materializó en el expediente N° 219-2010, siendo que dicho proceso concluyó mediante sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda, cuya resolución hizo referencia a lo siguiente: “ (...) *si bien es cierto que al hacer uso de una cláusula resolutoria se resuelve un contrato de pleno derecho, igualmente lo es para el ejercicio legítimo de esta se requiere que la parte que hace uso de ella haya cumplido a su vez con sus obligaciones contractuales recíprocas, en este sentido el comprador que discute el ejercicio del derecho del vendedor a resolver de pleno derecho un contrato de compra venta, no será considerado como ocupante precario, puesto que la discusión sobre los requerimientos para que opere una cláusula resolutoria, esto es, el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato, no debe ser dilucidado en la vía sumarísima, por exceder los límites del desalojo por ocupación precaria (...).*”



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

✓ Alega que atendiendo a lo mencionado, resulta incuestionable que la propiedad del citado inmueble a su favor, en atención a lo dispuesto por el artículo 923 del Código Civil, le otorga la posibilidad de reivindicar el bien; razones por las cuales al contar con un instrumento debidamente formalizado e inscrito por los Registros Públicos e incuestionable en forma y contenido que acredita su propiedad, verificándose la ilegalidad de la posesión de los demandados. Asimismo, alega que al haber agotado todos los medios razonables, al extremo que se vieron impulsados a realizar la conciliación extrajudicial, sin que arribaran a acuerdo alguno.

✓ Además, menciona que lo petitionado guarda concordancia con lo concluido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, celebrado en Lima en el año dos mil ocho, donde se estableció que en un proceso de reivindicación el Juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación, consideraciones por las cuales solicita que sea amparada su demanda.

2.2.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDADA HORTENCIA DEL SOCORRO PEÑA ESPINOZA:

Mediante escrito de fecha treinta de marzo de dos mil dieciséis, la demanda es contestada bajo los siguientes términos:

✓ Indica que con fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, habría celebrado el contrato de compra venta e hipoteca con la Caja de Pensiones Militar Policial, el cual estaría vigente, más allá de que entre la Caja y la demandante se hayan puesto de acuerdo en transferir el inmueble sub Litis como un contrato de compra venta a su favor.

✓ Además, que no obstante, contar con el contrato de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, suscrito con la Caja de Pensiones Militar Policial, la cláusula que establece la condición resolutoria expresa, los alcances de la compra venta mediante la cual podría darse por resuelto el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

contrato, a la fecha estaría vigente el mismo puesto que no se habría declarado su resolución.

✓ Finalmente, que la demandante solicitaría la restitución judicial de la posesión, sin haber eliminado la incertidumbre de la posesión precaria, constituyendo pre-requisito para la legitimidad posesoria contar con la resolución de contrato de perfeccionamiento y/o declaración judicial sobre resolución de contrato, considerando que el juzgamiento mediante el presente proceso deberá reservarse hasta que se halle expedita la causa, quedando fehacientemente establecida la resolución de contrato de compraventa, previa formalización de la resolución de contrato y/o pronunciamiento jurisdiccional sobre declaración judicial de resolución de contrato.

2.3.- DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Se tiene los siguientes:

a) Determinar si procede declarar el mejor derecho a la propiedad y a la posesión respecto del inmueble: departamento C, ubicado en el segundo piso del Módulo 2 de la manzana N (actualmente en calle 12, manzana N, segundo piso, departamento 02-C, Urbanización Pedro Cueva Vásquez) del programa Constructivo Pedro Cueva Vásquez del distrito de Ventanilla y provincia Constitucional del Callao e inscrito en la Partida Electrónica N° 70230147 del Registro de Propiedad Inmueble – Oficina Registral Callao.

b) Establecer si el demandante cumple con los requisitos de la ley a fin de que su demanda de reivindicación sea amparada.

c) Determinar si se encuentra vigente el contrato de compra venta entre la Caja de Pensiones Militar Policial y la demandada con fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete.

2.4.- LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante resolución número once de fecha cinco de setiembre de dos mil diecisiete, expedida por el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

de Ventanilla, se emite sentencia, declarando infundada la demanda bajo los siguientes argumentos:

✓ En relación al primer punto controvertido, señala que la demandante a fin de acreditar su pretensión de mejor derecho de propiedad, adjuntó como pruebas la copia literal de la Partida N° 70230147, el testimonio de minuta de compra venta de bien inmueble que celebra la Caja de Pensiones Militar Policial con la demandante, y la resolución número diecisiete, relativa al proceso de desalojo seguido por la Administradora del Comercio, contra los demandados.

✓ En dicho contexto, señala que corresponde determinar al órgano jurisdiccional cuál de los propietarios detentan un derecho preferente y oponible al de los demás, en consecuencia, de conformidad a las pruebas aportadas por la demandante y confrontadas con el título invocado por la demanda, quien presenta copia de la minuta de compra venta de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete del inmueble sub Litis, realizado a favor de la Caja de Pensiones Militar Policial, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil, se debe determinar quién tiene mejor derecho de la propiedad.

✓ Señala que, la demandada ha indicado que pese a contar el referido contrato con una condición resolutoria expresa, hasta la fecha dicho contrato se encontraría vigente, puesto que no se ha declarado su resolución y que se debería reservar el pronunciamiento hasta que se determine la resolución del contrato de compra venta.

✓ Argumenta que de la valoración de los medios probatorios, se concluye que la Caja de Pensiones Militar Policial celebró un contrato de compra venta del inmueble, materia del presente proceso, con los demandados, con fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, el mismo que en su cláusula cuarta contiene una cláusula resolutoria de pleno derecho; sin embargo, el artículo 1430° del Código Civil señala que: "*Puede convenirse*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.”, siendo así, en el presente proceso la resolución se produce con la comunicación que realizó la Caja de Pensiones Militar Policial a los demandados, a través de la carta notarial diligenciada con fecha trece de abril de dos mil nueve, no obstante, en la referida fecha en que se cursó la respectiva comunicación de la intención de resolver el contrato de compra venta de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, la Caja de Pensiones Militar Policial ya no era propietaria del inmueble, por cuanto, había realizado la transferencia a favor de la demandante, tal como se evidencia de la minuta de compra venta de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil ocho, siendo así, la Caja transfirió el inmueble materia del proceso, cuando aún se encontraba vigente el contrato de compra venta de los demandados, ya que aún no había sido resuelto legalmente el mismo, comunicando su intención de resolverlo en un momento posterior de la transferencia, conforme lo exige el artículo 1430 de la norma sustantiva civil.

✓ Agrega que, aunado a lo anterior, se aprecia que las cartas notariales han sido suscritas por el Gerente General y el Jefe de Asesoría Legal de la demandante, lo que evidencia que esta conocía de la existencia de un contrato de compra venta celebrado entre los demandados y la Caja y que el mismo se encontraba vigente, participando de la resolución del mismo con la suscripción de la carta notarial con la que se puso en conocimiento la intención de resolverlo, lo cual pone en evidencia la mala fe de la demandante al haber celebrado un contrato de compra venta con la Caja pese a tener conocimiento que el contrato de compra venta primigenio celebrado entre la Caja y los demandados no había sido resuelto y se encontraba vigente, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil, el contrato de los demandados no ha sido resuelto y subsiste, por cuanto la venta del bien inmueble realizado entre la Caja y la demandante, es anterior a la fecha de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

comunicación de la resolución del contrato y este se ha efectuado por la Caja cuando ya no era propietaria de bien inmueble objeto del petitorio.

✓ Señala que, como consecuencia de lo dicho anteriormente, se determina que la demandante no se encontraba en la facultad de resolver el contrato de compra venta, tampoco puede operar la resolución después de la disposición del inmueble debido a que la existencia del contrato constituye un título de propiedad a favor de la demandante, por lo que, no puede reconocerse un mejor derecho a la propiedad a pesar que la demandante tiene su derecho inscrito, ya que su conducta no se ha adecuando a la buena fe, prescrita en el artículo 2014 del Código Civil.

✓ En relación al segundo punto controvertido, el Juez señala que de conformidad con los medios probatorios admitidos, la demandante acredita su derecho de propiedad respecto del bien inmueble ubicado en el Departamento C, del segundo piso del módulo 2 de la manzana N (actualmente en la calle 12, manzana N, segundo piso, departamento 02-C, urbanización Pedro Cueva Vásquez), del distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, e inscrito en la Partida Electrónica N° 70230147 del Registro de Propiedad Inmueble – Oficina Registral Callao, en el cual, en el rubro: Título de Dominio C00002, aparece la Administradora del Comercio S.A. como propietaria en virtud de la compra venta celebrado con su anterior propietaria Caja de Pensiones Militar Policial, documento que no ha sido materia de tacha y nulidad.

No obstante, respecto al cuarto presupuesto “Que el demandado posea el bien sin tener derecho oponible al demandante”; en relación a ello, los demandados tienen vigente el contrato de compra venta celebrado con la Caja de Pensiones Militar Policial de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, y dicho documento los faculta a ejercer la posesión del inmueble, hasta que el referido contrato sea resuelto válidamente; y, al ser el referido título anterior a la compra venta realizada entre la Caja y la demandante resulta oponible,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

además, al haberse desvirtuado la buena fe de la actora, este presupuesto no se ha cumplido.

✓ Finalmente, señala que en relación al tercer punto controvertido, el contrato de compra venta celebrado entre la Caja de Pensiones Militar Policial y los demandados, con fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, se encuentra vigente al no haber sido resuelto válidamente por parte de la Caja el acto jurídico que acredita la propiedad de los demandados, ya que la referida Caja de Pensiones Militar Policial comunicó la intención de resolver el mismo con posterioridad a la compra venta celebrada con la demandante y al no haberse realizado la cesión de posición contractual previsto en el artículo 1435 del Código Civil a favor de la demandante, subsiste el mencionado acto jurídico de compra venta de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, consideraciones por las cuales la demanda deviene en infundada.

2.5.- LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

Mediante resolución número dieciséis de fecha quince de enero de dos mil dieciocho, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, revoca la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda; y reformándola, declara fundada la demanda, con los siguientes argumentos:

✓ Indica que se advierte del testimonio de fojas veintitrés/treinta y siete, específicamente la minuta de compra venta de fojas veintitrés/veintiséis, que celebraron la Caja de Pensiones Militar Policial y la Administradora del Comercio, oportunidad en que se señala en la primera cláusula que la referida Caja de Pensiones es propietaria de los inmuebles que se señalan en los anexos I y II; además, fluye de la cláusula segunda, objeto del contrato, que la demandante, adquiere para sí los inmuebles inscritos en los anexos I y II, y en la cláusula sexta, que la Administradora declara conocer que por cada uno de los inmuebles materia de transferencia existe un proceso de desalojo y proceso de resolución de contrato ante el Poder Judicial; siendo que, verificado el Anexo II, a fojas treinta y dos, aparece descrito el bien inmueble materia de litis,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

señalándose mediante cláusula adicional de fecha diez de noviembre de dos mil nueve, (segunda cláusula) “Que debido a que los clientes indicados en la lista que como Anexo II forma parte del documento en mención LA ADMINISTRADORA está por iniciarles el proceso judicial de recuperación de los inmuebles, es conveniente a efectos de evitar cualquier acción tendenciosa por parte de los clientes, ratificar el contrato de compra venta de bienes inmuebles. En ese sentido, las partes ratifican en todos sus extremos el contrato de compra venta del bien inmueble, con especial énfasis en la lista de clientes a que se refiere el anexo II”.

✓ Concluye que la Caja de Pensiones hizo una transferencia de cartera inmobiliaria a favor de la Administradora del Comercio S.A. a través de dos contratos, el primero que señala el anexo I, donde los inmuebles materia de transferencia existe un proceso de desalojo y el segundo sobre los bienes descritos en el anexo II, en los cuales se ha iniciado un proceso de resolución de contrato, en el que está especificado el inmueble materia de litis; para luego aclarar, mediante cláusula adicional, ya citada, que los clientes indicados en la lista que como anexo II, la demandante está por iniciarles el proceso de recuperación de los inmuebles, concluyéndose que el bien ubicado en la manzana “N” módulo 2 departamento C, calle 12, manzana N, departamento 02-C, segundo piso Ventanilla, fue materia de venta por parte de la Caja de Pensiones Militar Policial a favor de la demandante.

✓ Señala la sentencia, que si bien, el Juez afirma que la comunicación que realizó la Caja a los demandados mediante carta notarial de fecha dos de abril de dos mil nueve, diligenciada con fecha trece de abril de dos mil nueve, esta se habría realizado cuando la referida Caja de Pensiones Militar Policial ya no era propietaria del inmueble, por cuanto había realizado la transferencia del mismo a favor de la demandante, tal como se evidencia de la minuta de compraventa de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil ocho, encontrándose vigente el contrato de compraventa de los demandados; al respecto, afirma que, conforme lo ha reconocido el juez de primera instancia,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

que se habría realizado la transferencia del bien materia de litis a favor de la demandante, como se advierte de la minuta aludida; no debe perderse de vista que, de otro lado, si bien es cierto, a la fecha de suscripción de los referidos contratos, la Caja de Pensiones Militar Policial no había resuelto el contrato con la parte demandada, no es menos cierto, que la resolución de contrato se dio mediante cartas dirigidas a los demandados Alonso Javier Heredia Bernales y Hortencia del Socorro Peña Espinoza, ambas de fecha dos de abril de dos mil nueve, y que si bien fueron suscritas por la Caja de Pensiones Militar Policial, no puede dejarse de lado que dichas cartas fueron suscritas por la Administradora El Comercio S.A., esto quiere decir que dichas cartas no pierden eficacia alguna al haber sido ratificadas por la Administración el Comercio S.A. al momento de suscribirlas, quien era la actual propietaria, trayendo como consecuencia la resolución del contrato de compra venta de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, suscrita entre la Caja de Pensiones Militar Policial y la demandada y además que la demandante cumplió con acreditar de forma fehaciente su propiedad respecto del bien sub litis, no ostentando la demandada título alguno oponible al actor sobre el inmueble al haber resuelto su contrato de compra venta realizado con fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, consideraciones por las cuales declaran fundado los agravios expuestos en el recurso de apelación, revocan la sentencia y declaran fundada la demanda.

2.6.- DEL RECURSO DE CASACIÓN:

La demandada promueve recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Sala Suprema a través del auto calificadorio de fecha ocho de junio de dos mil dieciocho, en virtud a las siguientes causales:

a) La infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil. Alega que la controversia se produce cuando la Caja de Pensiones Militar Policial transfiere el inmueble sub litis a favor de la hoy demandante Administradora del Comercio S.A. el treinta y uno de diciembre de dos mil ocho, inmueble previamente vendido a los demandados el siete de febrero de mil novecientos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

noventa y siete, sin primero haber resuelto el contrato de compra venta vigente. Como es de ver del amparo del artículo 1430 del Código civil, el contrato de compra venta suscrito por la Caja a favor de los demandados se hallaba vigente a la fecha de transferir el inmueble a favor de la demandante, resultando oponible al mejor derecho de propiedad de los emplazados, e ineficaz el acto jurídico celebrado entre la Caja y la demandante. Y no obstante ello, se acreditó en la sentencia de primera instancia, el Colegiado Superior erróneamente pretende justificar un hecho que trasgrede lo establecido en la norma sustantiva; por ello invoca a la Sala Suprema el cumplimiento de lo normado positivamente en el artículo 1430 del Código Civil, en consecuencia se reconozca válidamente oponible su título de propiedad, toda vez que aún no había sido resuelto legalmente al momento que se transfirió el inmueble a favor de la demandante.

b) Infracción normativa de los incisos 3) y 5), del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, en concordancia con los incisos 3) y 4), del artículo 122, del Código Procesal Civil: Sostiene que la sentencia de vista contraviene las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, pues adolece de una debida motivación, derecho constitucional previsto en las normas denunciadas que impele al juzgador la obligación de emitir una sentencia pronunciándose en decisión precisa y motivada sobre los puntos controvertidos y así declarar el derecho de las partes. La Sala Superior no ha emitido un pronunciamiento motivado y expreso que sostenga el por qué en un proceso de mejor derecho de propiedad, no estando probado fehacientemente que el vínculo contractual de la Caja con la emplazada se ha resuelto y recova la sentencia apelada correctamente *probada*¹.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

¹ **Fe de erratas** en la página 3 del auto calificadorio: dice: prolada, debe decir: probada.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si se ha producido infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil y de los incisos 3) y 5), del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, en concordancia con los incisos 3) y 4), del artículo 122, del Código Procesal Civil:

IV. FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Además, es necesario recordar que el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal.

“En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)”².

Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso

² Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”³.

TERCERO.- “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”⁴.

CUARTO.- En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que

³ Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las Garantías del Debido Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.

⁴ EXP. N.º 02467-2012-PA/TC



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

QUINTO.- De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*⁵.

SEXTO.- Así, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: **a) Inexistencia de motivación o motivación aparente.** Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. **b) Falta de motivación interna del razonamiento.** La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se

⁵ EXP. N.º 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A. Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA JUDICIAL



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa⁶. **c) La motivación sustancialmente incongruente.** El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)**⁷. (Resaltado agregado).

SÉTIMO.- Entonces, tenemos que dentro de la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, *“cuya transgresión la constituye el llamado “vicio de incongruencia”, que ha sido entendido como “desajuste” entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de*

⁷ EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA GIULIANA LLAMOJA HILARES



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

*incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación*⁸.

OCTAVO: Dicho ello, a fin de analizar la denuncia efectuada por la recurrente, en el sentido que se habría incurrido en infracción normativa del artículo 1430 del Código Civil, relativa a la “*cláusula resolutoria expresa*”, resulta necesario hacer referencia, que tal como se desprende del petitorio de la demanda, la Administradora del Comercio S.A. interpuso demanda a fin que se le reconozca y declare el mejor derecho a la propiedad respecto del departamento C, ubicado en el segundo piso del módulo 2, de la manzana N (actualmente en calle 12, Manzana N, segundo piso, departamento 02-C, Urbanización Pedro Cueva Vásquez) del Programa Constructivo Pedro Cueva Vásquez, del distrito de Ventanilla - Callao, argumentando que mediante **escritura pública de fecha diez de marzo de dos mil diez adquirió el dominio del inmueble de su anterior propietario, la Caja de Pensiones Militar Policial, el cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 702 30147 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao**; frente a ello, la demandada Hortencia del Socorro Peña Espinoza, en su escrito de contestación de demanda, ha presentado también un título, el mismo que obra a fojas 58, contenido en la **minuta del contrato de compra venta de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y siete**, otorgado por la Caja de Pensiones Militar Policial.

NOVENO: De la minuta de compra venta otorgada a favor de los demandados Alonso Javier Heredia Bernales y Hortencia del Socorro Peña Espinoza, antes mencionada, se aprecia que en la cláusula cuarta se ha pactado lo siguiente:

“SI LOS COMPRADORES dejaran de pagar una de las armadas que se mencionan en la cláusula anterior, LA CAJA podrá, a su elección ejecutar la hipoteca legal que se

⁸ CASACION N°.2813-10 LIMA. p.3.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

menciona en la cláusula octava o **resolver el presente contrato de pleno derecho, sin que sea necesario comunicación alguna a LOS COMPRADORES.** En tal caso, **LA CAJA** tendrá derecho a retener a su favor las arras que se mencionan en los puntos 1 y 2 de la cláusula anterior.

Del mismo modo, LA CAJA tendrá derecho a retener las arras, en caso que el contrato se resolviera por cualquier otra causal atribuible a **LOS COMPRADORES**” (negrilla nuestra).

Siendo ello así, nótese que la sentencia de primera instancia ha determinado que no se habría producido la resolución del contrato, y por ende, el título mostrado por la demandada sería oponible a la pretensión de la demandante; y por otro lado, la Sala Superior ha considerado que la referida resolución respecto del contrato de compraventa e hipoteca N° 04-106-365 celebrado el siete de febrero de mil novecientos noventa y siete, sí se habría producido con la carta notarial emitida por la Caja de Pensiones Militar Policial, en dicho contexto, las denuncias de infracción normativa se encuentran sustentadas básicamente en cuestionar la decisión del Ad quem, razón por la cual, corresponde someter a escrutinio la decisión de la Sala Superior. Siendo este el debate central en la presente decisión, definir si el contrato de compraventa en la que sustentan su posición los demandados se encuentra resuelto o no.

DÉCIMO: En el contexto descrito, se aprecia de los actuados que a fojas 17 del expediente acompañado⁹ obra, la **carta notarial dirigida al demandado Alonso Javier Heredia Bernales, emitida por la Caja de Pensiones Militar Policial**, de fecha dos de abril de dos mil nueve, la misma que fue diligenciada el trece de abril de dos mil nueve, tal como se advierte de la constancia de notificación realizada por el Notario en el reverso de la misma, mediante el cual

⁹ Expediente N° 219-2010 Ventanilla.

Demandante: Administradora del Comercio del Perú S.A.

Demandado: Alonso Javier Heredia Bernales.

Materia: Desalojo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

se comunica a los demandados la resolución de pleno derecho del contrato de compra venta e hipoteca N° 04-106-365, celebrado el siete de febrero de mil novecientos noventa y siete en estricta aplicación de la cláusula **cuarta** del referido contrato, siendo materia de cuestionamiento por el casacionista **que a la fecha de la remisión de la referida carta notarial de resolución de contrato se habría realizado la transferencia de la cartera inmobiliaria de la Caja de Pensiones Militar Policial a la empresa demandante Administradora del Comercio S.A.**, como lo informa la **minuta de compra venta realizada por ambas entidades de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil ocho** (fojas veintiuno del expediente acompañado), mediante el cual, se da en venta real y enajenación perpetua un grupo de inmuebles a la demandante, entre ellos el bien materia de litis; **SIN EMBARGO**, es imperativo destacar que las cartas dirigidas a los demandados Alonso Javier Heredia Bernal, y Hortencia del Socorro Peña Espinoza (fojas diecisiete / dieciocho del expediente acompañado) fueron suscritas no solo por la Caja de Pensiones Militar y Policial, **sino que también fueron suscritas por la Administradora El Comercio S.A.**, representado por Luis Alberto Bullón Salazar en calidad de Gerente General y por Luis Alva De La Cuadra, como Jefe de Asesoría Legal de la referida empresa, tal como se aprecia de la parte inferior de las referidas cartas, razón por la cual, al aparecer consignados los nombres de los representantes de la empresa demandante al momento de la emisión de las cartas notariales, ello más bien constituye un hecho fehaciente y que acredita más bien que las referidas cartas fueron remitidas por la empresa que ostentaba la condición de propietario por efectos de la transferencia de la cartera inmobiliaria de La Caja de Pensiones Militar Policial, siendo una afirmación inexacta lo alegado por el recurrente al afirmar que no se habría producido una comunicación válida respecto de la resolución del contrato.

En ese sentido, si la Administradora de Comercio manifestó su voluntad en las citadas cartas notariales, poniendo la firma de sus representantes, entonces estos manifiestan una declaración de voluntad que buscaba resolver el contrato de compraventa. No cabe duda de ello a la luz del contenido de las mismas.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

DÉCIMO PRIMERO: A mayor abundamiento, es necesario indicar que en la cláusula cuarta de la aludida minuta de compraventa del bien sub litis suscrito a favor de los demandados, se diseñó una forma de resolución previamente convenida por las partes, se trata pues, de una designación específica de prestaciones no cumplidas, a lo que debe agregarse que mediante el documento contenido en las cartas notariales, se les notificó oportunamente sobre la resolución del contrato, siendo así, se ha cumplido con el supuesto contenido en el artículo 1430 del Código Civil¹⁰ que contempla el supuesto de cláusula resolutoria expresa, que requiere la precisión de la prestación incumplida por una de las partes y la posibilidad de que el otro contratante pueda ejercer unilateralmente la resolución si se logra establecer el incumplimiento de la prestación asumida por el otro contratante, en este caso, el no pago de una de las armadas pactadas para el pago del saldo del precio, el mismo que guarda correlato con lo dispuesto en el artículo 168 del mismo cuerpo normativo que señala: “*El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe*”; siendo que dichas normas calzan en el tema que es materia de controversia, resultando insuficiente el argumento de la recurrente para sostener la vigencia del contrato que muestra como título, habida cuenta que se ha determinado que las cartas notariales remitidas a los demandados fueron ratificadas por la Administradora el Comercio S.A. al ser suscritas por sus representantes, como se ha indicado en el considerando anterior.

DÉCIMO SEGUNDO: En mérito a lo dicho, esta Sala Suprema converge con los argumentos contenidos en el fundamento cuarto de la sentencia de vista, donde se aprecia que se argumentó con suficiente razonamiento fáctico y jurídico las razones por las cuales el Ad quem considera que se habría producido la resolución del contrato y en consecuencia el título presentado por

¹⁰ **Artículo 1430 del Código Civil:** Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

los demandados no tiene la fuerza oponible frente a la escritura pública de fecha diez de marzo de dos mil diez ofrecida por la demandante Administradora del Comercio S.A., la misma que da cuenta que adquirió el dominio del inmueble de su anterior propietario, la Caja de Pensiones Militar Policial, documento inscrito en la Partida Electrónica N° 702 30147 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao, con lo cual se encuentra completamente dilucidada la pretensión vinculada al mejor derecho de la propiedad, que se estableció como el primer punto controvertido de la litis, consideraciones por las cuales esta Sala Suprema determina que no existe infracción normativa respecto del artículo 1430 del Código Civil.

DÉCIMO TERCERO: Sin perjuicio de lo dicho, es necesario resaltar que es un deber de esta Sala de casación coadyuvar a consolidar el cumplimiento del deber que tienen los jueces de **motivar adecuadamente las resoluciones judiciales, salvaguardando** -además- el principio de **congruencia**, el cual importa un principio procesal que preserva la garantía del debido proceso, que marcan al Juez un camino para poder arribar a la sentencia, y fijan un límite a su poder discrecional que se manifiesta en la adecuación entre lo pedido y la decisión judicial contenida en la sentencia, siendo una obligación de los jueces de mérito pronunciarse respecto a todos los puntos controvertidos establecidos.

Dicho ello, es necesario destacar que la sentencia de vista revoca la sentencia de primer grado y determina dentro de sus fundamentos que es la demandante quien tiene el mejor derecho a la propiedad, tal como se ha detallado en el considerando anterior, asimismo, en la parte del fallo ordena la restitución del predio sub litis, empero, en sus considerandos, **no realiza un pronunciamiento expreso en relación a la reivindicación del inmueble sub litis**, pretensión que ha sido solicitada de manera expresa por la recurrente.

Advertida dicha omisión, nótese que el artículo 397 del Código Procesal Civil señala que: *“La sentencia debe motivar los fundamentos por los que declara infundado el recurso cuando no se haya presentado ninguna de las causales*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

previstas en el Artículo 386. La Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo debe hacer la siguiente rectificación"; siendo así, y poniéndose en evidencia que la sentencia de vista no se ha pronunciado expresamente en relación al *petitorio de la reivindicación*, es necesario resaltar que aquella omisión no enerva en absoluto el sentido de la decisión emitida, resultando necesario precisar dicho extremo, con la finalidad que al momento de ejecución de la sentencia, no exista impedimento formal que obstaculice o se cuestione la viabilidad de dicha ejecución, pese a que está ordenada expresamente la restitución del bien inmueble en el contenido del fallo que estaría configurando la cosa juzgada, más si el casacionista no ha cuestionado de forma expresa esta situación en el recurso de casación.

En esa vocación, es pertinente hacer referencia que conforme se tienen de los actuados, se ha consignado como segundo punto controvertido, la necesidad de *establecer si la empresa demandante cumple con los requisitos de ley a fin que su demanda de reivindicación sea amparada*; al respecto, es necesario mencionar que el artículo 923 del Código Civil señala que *“La propiedad es el poder que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*; además, el artículo 927 de la referida norma señala que *“La acción de reivindicación es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.”*; asimismo, el derecho a la propiedad es reconocido como un derecho fundamental en los artículos 2 inciso 8)¹¹, 16)¹² y 70)¹³ de la Constitución

¹¹ **Artículo 2.8 de la Constitución Política del Perú:**

Derechos fundamentales de la persona.

Toda persona tiene derecho:

8. A la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica, así como a la propiedad sobre dichas creaciones y a su producto. El Estado propicia el acceso a la cultura y fomenta su desarrollo y difusión.

¹² **Artículo 2.16 de la Constitución Política del Perú:**

16. A la propiedad y a la herencia.

¹³ **Artículo 70 de la Constitución Política del Perú.**

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

Política del Estado, el mismo que debe ser concebido como un poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, pudiendo el propietario servirse directamente del bien, percibir sus frutos y sus productos y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales, siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

Asimismo, la reivindicación implica la restitución del bien a su propietario, por lo cual, a efectos de su procedencia debe existir siempre una evaluación sobre el derecho a la propiedad del accionante, habida cuenta que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y en consecuencia le sea restituida la cosa sobre la cual recae; siendo así, la reivindicación implica de manera inseparable el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario.

En ese orden de ideas, este Colegiado determina que al haber quedado plenamente establecido que se ha materializado la resolución del contrato, ello trajo como consecuencia el amparo de la pretensión del mejor derecho a la propiedad alegado por la demandante, y la reivindicación del bien sub litis deviene como consecuencia lógica y plausible de la primera decisión (mejor derecho a la propiedad), habida cuenta que la finalidad de la reivindicación es recuperar la posesión contra aquél que posee el bien ilegítimamente, o no tiene derecho a poseerlo, de conformidad con los alcances contenidos por el artículo 923 del Código Civil, razones por las cuales, debe ordenarse que los demandados Alonso Javier Heredia Bernal y Hortencia Del Socorro Peña Espinoza y demás ocupantes **restituyan** a la demandante Administradora del Comercio S.A. el inmueble ubicado en el Departamento C, ubicado en el segundo piso del módulo 2 de la manzana N (actualmente en la calle 12,

previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

manzana N, segundo piso, departamento 02-C, urbanización Pedro Cueva Vásquez), del distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao.

DÉCIMO CUARTO: Dicho lo anterior, este Supremo Tribunal concluye que los extremos de la sentencia de vista y la valoración probatoria efectuada en ella guardan correspondencia con la pruebas incorporadas al interior del proceso, no apreciándose en su contenido que se haya producido las infracciones a la motivación alegadas, o por lo menos, las omisiones incurridas, no acarrearán que se case la sentencia del Ad quem, por lo que la decisión de revocar la sentencia y declarar fundada la demanda es una decisión que concuerda con las premisas fácticas y normativas sustentadas en su decisión, consideraciones por las cuales esta Sala Suprema inclina su decisión en el sentido que no existe vulneración normativa infracción normativa de los incisos 3) y 5), del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, ni de los incisos 3) y 4) del artículo 122 del Código Procesal Civil, razones por las cuales la casación interpuesta debe ser declarada infundada.

V. DECISIÓN:

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, se declara:

- a) INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Hortencia del Socorro Peña Espinoza**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia de fecha quince de enero de dos mil dieciocho, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla.

- b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*; en los seguidos por Administradora del Comercio S.A. sobre mejor derecho de la propiedad y reivindicación. Interviene como ponente, el señor **Hurtado**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1181-2018 VENTANILLA
REIVINDICACIÓN**

Reyes.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

MHR/YChp/Lva