



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

El recurso de casación es infundado, por cuanto la aludida instrumental en que los demandados sustentan la titularidad sobre el inmueble, es una en donde se pactan arras de retractación y que no tiene virtualidad para ser considerado como un contrato de compraventa definitivo; además, no se trata de un documento de fecha cierta anterior a la adquisición de la parte demandante, quien acredita la titularidad registral sobre el inmueble en mención y sobre la cual, los demandados no han acreditado ningún elemento que enerve la presunción de buena fe en tal adquisición; sumado a ello, los demandados fueron declarados rebeldes, encontrándose bajo los alcances del artículo 461 del Código Procesal Civil; por lo tanto, el derecho alegado por los demandados no resulta oponible al de la parte demandante, el cual surte plenos efectos en el plano sustantivo.

Lima, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número mil cuatrocientos noventa y ocho del año dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, interpuesto por **JORGE ANTONIO ZEVALLOS LALE** y **ANA BERTHA ALVIA GUTIÉRREZ**¹ contra la sentencia

¹ Ver fojas 201.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

de vista de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho², que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veintisiete de junio del mismo año³, que declaró fundada la demanda sobre reivindicación; con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil dieciséis⁴, subsanado por escrito de fecha veintiocho de setiembre del mismo año⁵, **LUIS JHONATAN TÁVARA AYASTA** interpone demanda de reivindicación contra: **JORGE ANTONIO ZEVALLOS LALE** y **ANA BERTHA ALVIA GUTIÉRREZ**; planteando, como **pretensión principal**: la reivindicación de la propiedad del inmueble ubicado en Manzana 35, Sublote 11-A, Centro Poblado, Barrio Norte, Sullana (según certificado de numeración, Calle Alfonso Ugarte N° 220, distrito y provincia de Sullana); bajo los siguientes fundamentos:

- Es propietario del inmueble sub litis, el cual actualmente se encuentra ocupado por los demandados, a quienes se les requirió el veintisiete de julio de dos mil dieciséis, vía carta notarial, sin ningún éxito.
- En el mismo sentido, las invitaciones a conciliar no obtuvieron respuesta, dando lugar a la imposibilidad de conciliar por inconcurrencia.

² Ver fojas 180.

³ Ver fojas 125.

⁴ Ver fojas 14.

⁵ Ver fojas 28.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

2. Rebeldía. -

Mediante resolución de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete⁶, se declaró en situación de rebeldía a los demandados JORGE ANTONIO ZEVALLOS LALE y ANA BERTHA ALVIA GUTIÉRREZ, quienes no cumplieron con contestar la demanda en la oportunidad procesal correspondiente; resolución que se encuentra firme.

3. Sentencia de Primera Instancia

El Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Sullana, emitió la sentencia de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho⁷, que declaró **fundada** la demanda sobre reivindicación y, en consecuencia, se requiere a los demandados cumplir con restituir el inmueble ubicado en la Mz. 35-Sub Lote 11-A, Centro Poblado Barrio Norte – Sullana (ahora calle Alfonso Ugarte N° 220, distrito y provincia de Sullana), con partida registral N° P15170362 con un área de 105.05 m² a favor del accionantes, dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento.

- De la partida registral que obra en autos, se aprecia que figura como titular del inmueble el accionante; inmueble que cuenta con certificado de numeración que describe el inmueble ubicado en Mz. 35, Sub Lote 11-A, Centro Poblado Barrio Norte – Sullana, con numeración en Calle Alfonso Ugarte N° 220, distrito y provincia de Sullana.

⁶ Ver fojas 79.

⁷ Ver fojas 125.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

- Respecto al contrato de compraventa con arras de los demandados, éste se realizó respecto del inmueble Barrio Norte Manzana 25 Sub Lote 11-A, Sullana, el cual difiere del que es materia de reivindicación sito en Mz. 35 – Sub Lote 11-A, Centro Poblado Barrio Norte, Sullana, hoy Calle Alfonso Ugarte N° 220, distrito y provincia de Sullana.
- Respecto a la posesión de los demandados sobre el inmueble, se tiene que estos fueron declarados rebeldes, siendo aplicable el art. 461 del CPC, generando presunción legal relativa de los hechos.
- Asimismo, el inmueble ha sido identificado y sobre él, los demandados ejercen actos de posesión sin tener justo título.

4. Recurso de apelación:

Mediante escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho⁸, JORGE ANTONIO ZEVALLOS LALE y ANA BERTHA ALVIA GUTIÉRREZ, interponen recurso de apelación contra la referida sentencia; bajo los siguientes argumentos:

- Se vulnera el derecho a la motivación y al debido proceso.
- La demandante no ha acreditado haber ejercido la posesión sobre el inmueble.
- Los recurrentes se encuentran en posesión del bien por más de 5 años.
- La resolución vulnera su derecho a la posesión.
- No se tuvo en cuenta lo decidido en el proceso de nulidad de acto jurídico (EXP. N° 991-2017-0-3101-JR-CI-02), en el que se pretende la nulidad del contrato de compraventa del accionante; el cual debió tenerse a la vista.

⁸ Ver fojas 138.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

- No se tuvo en cuenta que no hubo buena fe en los demandantes al adquirir el inmueble.
- No se les notificó debidamente, porque dejaron las notificaciones bajo una puerta en el que los recurrentes no tenían acceso.
- La venta en favor del demandante se produjo estando vigente el contrato de compraventa con arras a favor de los recurrentes, es decir, sin haber sido resuelto.
- El precio de venta del inmueble según el contrato del demandante está por debajo del precio real.
- El demandante nunca se apersonó al inmueble antes de comprarlo.
- Solo se consideró las pruebas del demandante.

5. Sentencia de Vista

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Sullana, por sentencia de vista de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho⁹, **confirmó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Respecto a que el demandante no acredita la posesión del bien que los demandados ocupan; cabe referir que esto es precisamente lo que se pretende con la presente acción.
- Si bien los demandados ocupan el bien hace 5 años, no hay medio probatorio que sustente sus derechos, más aún cuando el contrato con arras en mención hace referencia a otro inmueble, distinto del que se

⁹ Ver fojas 180.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

pretende reivindicar; y aun cuando se consigne la misma partida registral, la dirección es distinta.

- En relación al proceso de nulidad a que se refiere el recurrente, se observa que el mismo no ha sido ofrecido como medio probatorio, y realizando la búsqueda en el sistema de expedientes, se advierte que el mismo no cuenta con una decisión firme que desestime los efectos que generan la celebración del contrato de compraventa del demandante.
- Asimismo, conforme el art. 240 del Código Procesal Civil: *“Es improcedente el ofrecimiento de expedientes administrativos o judiciales en trámite. En este caso la parte interesada puede presentar las copias certificadas de éste”*. Lo mismo debe decirse en relación a la denuncia que refiere la parte recurrente.
- Respecto a que no fue notificado válidamente; tal circunstancia ya fue analizada e inclusive, habiendo la parte recurrente ha deducido la nulidad, la misma fue declarada infundada; resolución que fue notificada válidamente, sin que dicha parte haya interpuesto recurso de apelación, teniendo ésta, calidad de cosa juzgada.

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil diecinueve¹⁰, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **JORGE ANTONIO ZEVALLOS LALE y ANA BERTHA ALVIA GUTIÉRREZ**; por las siguientes causales:

¹⁰ Ver fojas 43 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

i) Infracción normativa procesal del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado y artículo 197, del Código Procesal Civil, alegando que las instancias de mérito no han motivado las razones de que el bien inmueble que ocupan los recurrentes, es el mismo bien inmueble que adquirieron por compraventa; entonces si dicho bien inmueble tiene una misma partida registral con el bien que se pretende reivindicar, señalan que nos encontramos ante dos propietarios respecto de un mismo bien, y por ende la controversia debe ser resuelta en un proceso de mejor derecho de propiedad. Además, se afecta la motivación por una deficiente valoración probatoria, puesto que no ha existido un análisis respecto por qué desestiman el contrato de compraventa que han presentado los recurrentes y que les da la condición de propietarios y no como simples poseedores; y,

ii) Infracción normativa material del artículo 949, del Código Civil, sustentando que, en virtud a la norma inaplicada, los recurrentes son propietarios del bien *sub litis* al haberlo adquirido mediante contrato de compraventa con arras, el mismo que ha sido admitido en el presente proceso como prueba pero que no fue tomado en cuenta, en ese sentido, la acción reivindicatoria no procede contra el propietario.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de derecho material; correspondiendo pronunciarse, en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

SEGUNDO.- En tal sentido, analizando las denuncias a que se contrae el ítem III de la presente resolución, tenemos que el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, contempla: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutela que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales de las partes, así como los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene a su vez dos expresiones, una formal y otra sustantiva; mientras que, en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

tales como la razonabilidad y proporcionalidad, con los cuales toda decisión judicial debe cumplir¹¹.

TERCERO.- Vinculado al debido proceso el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, se encuentra el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que además se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

CUARTO.- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo estipula el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso que es lograr la paz social en justicia.

¹¹ Fundamento 7° de la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 2375- 2012-AA/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN

QUINTO.- En el presente proceso, LUIS JHONATAN TÁVARA AYASTA pretende la reivindicación del inmueble ubicado en Manzana 35, Sublote 11-A, Centro Poblado, Barrio Norte, Sullana (según certificado de numeración, Calle Alfonso Ugarte N° 220, distrito y provincia de Sullana), al haberlo adquirido de sus anteriores propietarios ROLANDO REYES GONZÁLES y BLANCA GUERRERO DE REYES, por escritura pública de compraventa del veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, inscrita en la partida registral del inmueble. Por su parte, los demandados al no contestar la demanda dentro del plazo de ley, fueron declarados en situación de rebeldía.

SEXTO.- Absolviendo las infracciones procesales a que se contrae el **ítem III, acápite i)**, relativo al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y a la valoración conjunta de los medios probatorios, el recurrente ha sustentado tales infracciones, por un lado, en no haberse comprobado que el inmueble que ocupan los recurrentes sea el mismo que el inmueble que compró la parte demandante y, por otro lado, en que si se trata de un mismo inmueble, la controversia corresponde ser resuelta en un mejor derecho de propiedad, dado que los recurrentes cuentan con un contrato de compraventa el cual ha sido desestimado sin ningún sustento. Sobre el particular, es de verse que los argumentos planteados por el recurrente contienen dos posiciones contradictorias, ya que, alegan que no habría identidad en el inmueble que poseen los recurrentes con el que es materia del proceso, pero, después indican que los recurrentes tienen la titularidad del inmueble sub litis, en base a un contrato de compraventa. Ahora bien, dado que el recurrente insiste en cuestionar que no se han dado razones para desestimar su contrato de compraventa sobre el inmueble sub materia,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN

el argumento de falta de identidad en el inmueble, debe quedar descartado; máxime si la falta de identidad del inmueble no fue planteada como agravio en su recurso de apelación, quedando restringida la posibilidad para ser analizada en sede casatoria.

SÉTIMO.- Continuando con las alegaciones comprendidas en el acápite i), queda por absolver los argumentos de no haberse dado razones para desestimar el contrato de compraventa de los recurrentes; al respecto, conforme es de verse en autos, por resolución de fecha once de junio de dos mil dieciocho¹², el Juez de oficio incorporó la copia legalizada de la instrumental de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince, en que el demandado ampara su derecho. Asimismo, la Sala Superior en su fundamento jurídico quinto, al referirse a la citada instrumental, se ha limitado a sostener que, aunque en éste se consigne la misma partida registral del inmueble sub litis, la dirección se refiere a otro inmueble, con lo cual, los demandados no cuentan con ningún derecho sobre el inmueble sub litis.

OCTAVO.- Frente a lo antes expuesto, este Tribunal Supremo disiente del fundamento anotado que fuera expresado por el *Ad-quem*, por lo que, en virtud de la facultad prevista en el artículo 397 *in fine* del Código Procesal Civil, dado que la parte resolutive se ajusta a derecho, corresponde hacer la rectificación respectiva en este extremo. En tal sentido, resulta conveniente tener en consideración, en primer lugar, que la citada instrumental es una copia fotostática legalizada con fecha doce de noviembre de dos mil

¹² Ver fojas 117.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN

dieciséis¹³, es decir, de fecha posterior a la escritura pública de compraventa del demandante de fecha veinticuatro de junio de dos mil dieciséis¹⁴ e inscrita con fecha veinte de julio de dos mil dieciséis¹⁵, por lo que, no tiene la cualidad de ser un documento de fecha cierta anterior u oponible a la parte demandante; en segundo lugar, del contenido de la instrumental que fuera incorporada de oficio, cláusula tercera y sexta, se observa que, en rigor, se trata de un contrato preparatorio con arras de retractación y no un contrato definitivo de compraventa, como se pretende; por tanto, los eventuales efectos de la precitada instrumental no afectan la titularidad en el dominio de la parte demandante, titularidad que al estar inscrita en los Registros Públicos, produce todos sus efectos, mientras no se declare su invalidez mediante resolución judicial firme, conforme a lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil; por consiguiente, dado que el demandante ostenta la titularidad sobre el inmueble sub materia, del cual, a su vez, se derivan los derechos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del citado código, la decisión de haber amparado la demanda de reivindicación se encuentra arreglada a ley; por tales razones, las infracciones alegadas en este extremo (acápites i), no caben ser estimadas.

NOVENO- Absolviendo la infracción material a que se contrae el **ítem III, acápite ii)**, relativo a que la sola obligación de enajenar hace propietario al acreedor, los recurrentes argumentan que son propietarios del inmueble sub litis, al haberlo adquirido mediante “contrato de compraventa con arras”, el

¹³ Ver fojas 99.

¹⁴ Ver fojas 05.

¹⁵ Ver fojas 09



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN

cual pese a haber sido admitido, no ha sido considerado por la Sala Superior, de modo que no procede la acción reivindicatoria; al respecto, tal y como fue expuesto en el fundamento precedente, la aludida instrumental -en donde además se estipulan arras de retractación-, no tiene virtualidad para ser considerado como un contrato de compraventa definitivo, además, no se trata de un documento de fecha cierta anterior a la adquisición de la parte demandante, por lo que, no existe ninguna oponibilidad a tal derecho; asimismo, tampoco se ha acreditado ningún elemento que enerve la presunción de buena fe en la adquisición por parte del demandante, de manera que el derecho de propiedad de la parte actora surte plenos efectos en el plano sustantivo, máxime cuando los demandados se encuentran bajo los alcances del artículo 461 del Código Procesal Civil, al haber sido declarados en rebeldía; en tal contexto, y siendo que la acción reivindicatoria es dirigida por el propietario no poseedor contra un poseedor no propietario, tal situación en el caso de autos se halla configurada, lo cual dio lugar a que la demanda de reivindicación sea amparada; en tal sentido, la infracción normativa denunciada, en este extremo deviene igualmente en infundada.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, interpuesto por **JORGE ANTONIO ZEVALLOS LALE y ANA BERTHA ALVIA GUTIÉRREZ**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Sullana. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 1498-2019
SULLANA
REIVINDICACIÓN**

Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Luis Jhonatan Távara Ayasta, sobre reivindicación. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

**ARANDA RODRÍGUEZ
SALAZAR LIZÁRRAGA
RUEDA FERNÁNDEZ
CALDERÓN PUERTAS
ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Dsz/Lva