



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

EL CONTRADICTORIO.

Que, las alegaciones que no han sido materia de agravio, contra las sentencias de primera y segunda instancia, no pueden ser incorporadas en casación, toda vez que este Supremo Tribunal no tiene la calidad de instancia de mérito.

Lima, dieciocho de agosto de dos mil quince.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 405-2015, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Luisa Hinostroza García** a fojas ochocientos sesenta y ocho, contra la sentencia de segunda instancia de fecha cinco de setiembre de dos mil catorce, de fojas setecientos ochenta y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece, de fojas setecientos veintitrés, que declara **fundada** la demanda sobre reivindicación; en consecuencia, dispone que los demandados restituyan a favor de la demandante Justina Martínez Cusicahua el inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Cáceres con numeración N° 127-131 (anterior N° 109) de la ciudad de Cangallo, con Ficha Registra! N° 0001-020801, de una extensión superficial de **130.00 m²**; **infundada** la pretensión de pago de frutos civiles; **infundada** la acción reconvencional de nulidad de escritura pública de compraventa otorgada por Alberto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

Aguirre Castillo, en representación de Francisco Gonzales Castillo a favor de Justina Martínez Cusichua; e, **Infundada** la pretensión reconvencional de cancelación de la inscripción registral de la inmatriculación del Registro de Propiedad Inmueble de Ayacucho.

2. 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:

2.1. DEMANDA.

Por escrito de fojas treinta y seis, Justina Martínez Cusichua interpone demanda de reivindicación y cobro de frutos civiles, contra Luisa Hinostroza García y Román Calderón García, a efecto que la parte demandada restituya el inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Cáceres No. 127 – 131 (numeración anterior No. 109) de la ciudad de Cangalla, con una extensión superficial de 130.00 m². Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que es propietaria del inmueble *sub litis*, por haberlo adquirido de su anterior propietario don Francisco González Castillo, mediante escritura pública de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y siete a tres, por la suma de treinta y cinco mil mil intis; **2)** Los demandados Luisa Hinostroza García y Román Calderón García, sin ningún título de propiedad que lo acredite, vienen detentando la posesión indebida del predio materia de *litis*; y, **3)** Los demandados vienen ocupando la integridad del predio, en tal virtud, le están privando del cobro de alquileres, desde la fecha de adquisición el siete de enero de mil novecientos ochenta y siete hasta la actualidad, siendo el alquiler mensual mínimo de ciento cincuenta nuevos soles.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

2.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN.

Mediante escrito de fojas treinta y seis, Luisa Hinostroza García, contesta la demanda, sosteniendo que: **1)** La recurrente y su hija Mirela Calderón Gonzáles son las propietarias y posesionarias del inmueble *sub litis*, desde más de dieciocho años, en mérito a la Escritura imperfecta de Compraventa de **fecha dos de Setiembre de mil novecientos ochenta y seis** otorgada por **Orestes Gonzales Castillo**, representado por su madre Paulina Castillo, celebrada ante el Juez de Paz de Primera Nominación Demetrio Lizarbe Siancas, en presencia de dos testigos; **2)** La escritura de Anticipo de Legítima, de fecha dieciocho de Marzo de mil novecientos cincuenta y tres, cuyo testimonio obra a fojas veintitrés, fue otorgada por **Vitalicio Gonzales Huallanca**, a favor de Orestes Gonzales Castillo y no así a favor de Francisco Gonzales Castillo, por lo que son personas diferentes por tener identidades diversas; y, **3)** Que, la demandante debería probar el tracto sucesivo, las adquisiciones de sus antecesores hasta llegar al adquirente del título originario; en el caso particular, la actora no ha cumplido con adjuntar todo los medios probatorios concernientes a la cadena sucesiva de adquisiciones, pues las pruebas aportadas por la actora son insuficientes, por lo que existe improbanza de la pretensión.

2.4. Reconvencción.

La demandada **Luisa Hinostroza García**, mediante la acción reconvenccional, solicita se declare nula la escritura Pública de compraventa, de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y siete, otorgada por Alberto Aguirre Castillo, en representación de Francisco Gonzales Castillo, a favor de Justina Martínez Cusichua y se disponga la cancelación de su inscripción en el Registro de Propiedad de Ayacucho, por existir las causales de la falta de manifestación de la voluntad, el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

objeto jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta, acto jurídico contra el orden público y las buenas costumbres, en base a los siguientes fundamentos: **1)** Que el poderdante Francisco Gonzales Castillo, tiene la condición de casado, por lo que la compraventa es ineficaz de pleno derecho, pues para disponer de los bienes sociales o, gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer; y, **2)** El objeto de la compraventa es jurídicamente imposible, toda vez que la anticipación de legítima está a nombre de Orestes Gonzales Castillo, que viene ser persona diferente a Francisco Gonzales Castillo.

2.5. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

A fojas seiscientos cuarenta y nueve se ha establecido como puntos controvertidos:

- A)** Determinar si la demandante Justina Martínez Cusicahua es propietaria del predio urbano y si tiene derecho a la reivindicación del inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Cáceres N° 109 y actualmente con la numeración 127-131 de la ciudad de Cangallo.
- B)** Determinar si las demandadas Luisa Hinostriza García, la sucesión de Román Calderón García, representado en este proceso por el Curador Procesal y Mirela Calderón Hinostriza se encuentran en posesión pacífica y de buena fe, del predio urbano antes referido o si estos ostentan con justo título de propiedad sobre el bien inmueble.
- C)** Determinar si el predio urbano materia de reivindicación tiene una extensión de 130 m² y tiene como colindancias, por el frente principal, jirón Mariscal Cáceres, lado sur con la propiedad de Glicería Chauca, lado oeste con la de Daniel Gonzales y la demandante; por el lado a oeste con la propiedad de Isabel Cusicahua y Teófila Cusicahua
- D)** Determinar si los demandados han ocasionado a la demandante Justina Martínez Cusicahua, daños y perjuicios en relación a los frutos no percibidos ascendentes a la suma de treinta mil nuevos soles.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

- E) Determinar si el acto jurídico contenido en la escritura de compraventa de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y siete, cuya nulidad se persigue, ha sido otorgado contraviniendo el ordenamiento jurídico vigente.
- F) Determinar si por el contrario el acto jurídico se ha otorgado en estricta observancia al ordenamiento jurídico.
- G) Determinar, en caso de amparar la demanda de nulidad de acto jurídico, la procedencia de la pretensión de cancelación del asiento registral.

2.6. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas setecientos veintitrés, su fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece, declara **fundada** la demanda sobre reivindicación, en consecuencia, dispone que los demandados restituyan a favor de la demandante Justina Martínez Cusicahua el inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Cáceres con numeración N° 127-131 (anterior N° 109) de la ciudad de Cangallo, con Ficha Registral N° 0001-020801 de una extensión superficial de **130.00 m2**; **infundada** la pretensión de pago de frutos civiles; **infundada** la acción reconvenzional de nulidad de escritura pública de compraventa, otorgada por Alberto Aguirre Castillo, en representación de Francisco Gonzales Castillo a favor de Justina Martínez Cusicahua; e, **infundada** la pretensión reconvenzional de cancelación de la inscripción registral de la inmatriculación del Registro de Propiedad de Ayacucho, tras considerar que: **1)** Se debe precisar que la demandante Justina Martínez Cusicahua ofrece como medio probatorio **la escritura pública de compraventa de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y siete**, que corre a **fojas dos**, en cuyo contenido se encuentra la minuta de fecha treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, mediante la cual ha adquirido el inmueble *sub litis* de su propietario



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

anterior Francisco Gonzales Castillo, la que se encuentra inscrita en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Ayacucho, obrante de autos a **fojas ocho**; en tanto la demandada Luisa Hinostroza García, al absolver el traslado de la demanda, ha presentado **copia autenticada de la escritura de compraventa**, otorgada por Orestes Gonzales Castillo, representado por su madre Paulina Castillo, de **fecha dos de setiembre de mil novecientos ochenta y seis**, documento celebrado por ante el Juez de Paz de Primera Nominación de Cangallo. De ello se desprende la coexistencia de un concursos de derechos reales sobre el mismo bien, ya que ambas partes procesales han alegado tener derecho de propiedad respecto al bien materia de la demanda; **2)** Si bien es cierto que la escritura imperfecta de compraventa otorgada a favor de la demandada, es de fecha anterior a la minuta y escritura pública celebrada por la demandante, ésta se encuentra inscrita en los Registros Públicos, por tanto tiene prevalencia sobre cualquier título no inscrito, a pesar que tenga data anterior; **3)** En cuanto a la pretensión contenida, en la acción reconvenzional, debe precisarse que el bien *sub litis*, conforme a los antecedentes y medio probatorio, ha sido adquirido mediante anticipo de legitima otorgada por Vitalicio Gonzales Huallanca; siendo así se trata de un bien propio, por tanto, para disponer de dicho bien no es necesaria la intervención del cónyuge, por no ser bien común adquirido durante la vigencia del matrimonio del vendedor; en consecuencia no existe causal alguna de nulidad que invalide los efectos del contrato de compraventa de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y siete; es consecuencia, no es amparable la pretensión de cancelación del asiento registral; y, **4)** En cuanto al cobro de frutos civiles, de autos no se ha acreditado la naturaleza de los daños ocasionados; cuanto más si la carga de la prueba de los frutos dejados de percibir, la tiene la persona perjudicada o agraviada, que en el presente caso es la parte demandante; por lo que la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

demanda respecto al extremo de la pretensión del pago de frutos debe desestimarse.

2.7. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito de la página setecientos treinta y siete, la demandada **Luisa Hinostroza García**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** El *A' quo* no ha valorado adecuadamente los medios probatorios ofrecidos por la recurrente, pues, omite fundamentar las razones para variar su decisión anterior; **2)** Ha omitido pronunciarse sobre el mejor derecho de propiedad, al haber coexistencia de títulos; y, **3)** En cuanto a la pretensión reconvenzional de nulidad de acto jurídico, existe error de hecho en el sétimo considerando, pues, el vendedor ha vendido el bien inmueble en su condición de casado, sin la intervención de su cónyuge.

2.8. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, expiden la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil catorce, de fojas setecientos ochenta y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada que declara **fundada** la demandada sobre reivindicación; en consecuencia, disponen que los demandados restituyan a favor de la demandante Justina Martínez Cusicahua el inmueble *sub litis*; **infundada** la pretensión de pago de frutos civiles; **infundada** la acción reconvenzional de nulidad de escritura pública de compraventa otorgada por Alberto Aguirre Castillo, en representación de Francisco Gonzales Castillo a favor de Justina Martínez Cusicahua; e, **infundada** la pretensión reconvenzional de cancelación de la inscripción registral de la inmatriculación del Registro de Propiedad de Ayacucho, fundamentando la decisión en que: **1)** Como puede apreciarse de todas las pruebas aportadas, no obra instrumental alguna que revele que el derecho de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

propiedad que dice ostentar la demandada Luisa Hinostroza García se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, como sí ocurre con el de la demandante Justina Martínez Cusicahua; siendo así, a tenor de lo establecido en el artículo 2022° del Código Civil y en aplicación del principio de prioridad registral, se establece que el derecho de propiedad debidamente inscrito de la demandante prevalece sobre el derecho que dice ostentar la parte demandada; **2)** En cuanto a la pretensión reconvencional referida a la nulidad de la compraventa de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y siete, se advierte de la escritura pública de anticipo de legítima, de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos cincuenta y tres, que Orestes Gonzáles Castillo lo adquirió de su padre, siendo este mismo bien el que fue transferido en compraventa por Orestes Gonzáles Castillo a favor de doña Justina Martínez Cusicahua, conforme se desprende de la primera cláusula de la minuta de compraventa de fecha treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, contenida en la Escritura Pública de compraventa de fecha siete de enero de mil novecientos ochenta y siete; es decir, el bien materia de *litis* fue adquirido por Francisco Gonzáles Castillo a título gratuito como consecuencia de un acto de liberalidad de su padre Vitalicio Gonzáles Huallanca; siendo así, se encontraba legalmente facultado para poder disponer de dicho bien sin la intervención de su cónyuge, conforme a la autorización contenida en el artículo 303 del Código Civil; en tal sentido, no se advierte que el acto jurídico adolezca de vicios relacionados con los alegados fin lícito, inobservancia de normas de orden público o falta de manifestación de voluntad del agente o que contenga un acto simulado; y, **3)** De otro lado, respecto de la causal de nulidad referida a que el objeto de la compraventa es jurídicamente imposible, debido a que el anticipo de legítima está a nombre de Orestes Gonzáles Castillo, que es persona distinta a Francisco Gonzáles Castillo; resulta menester destacar, que, conforme aparece inserto en la misma



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

escritura pública de compraventa, el apoderado interviniente Alberto Aguirre Castillo fue preguntado por el Notario Público respecto del motivo por el cual el vendedor aparece en la escritura pública de anticipo de legítima como Orestes Gonzáles Castillo, mientras que en los instrumentos de mandato y en la minuta de compraventa aparece como Francisco Gonzáles Castillo, pregunta a la cual responde que el nombre consignado en la escritura de anticipo de legítima es porque se consideró su nombre de niño o de aprecio de su progenitora, pero, su nombre legal es Francisco Gonzales Castillo; que dicha declaración fue confirmada por el mismo Francisco Gonzales Castillo, quien apersonándose al proceso mediante escrito de folios ciento cuarenta y siete señaló que el cambio de su nombre de Orestes por el de Francisco, no altera su condición de propietario sobre el bien materia de *litis*; en tal sentido, no se advierte la concurrencia de la causal invocada consistente en la imposibilidad jurídica del objeto de la compraventa.

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

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta de marzo de dos mil quince, de folios cuarenta y siete del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Luisa Hinostroza García, por las siguientes causales:

- A) Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 122 incisos 3 y 4; y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.** Indica que la arbitraria evaluación de la prueba por las Instancias Inferior y Superior, ha originado un fallo con motivación defectuosa, pues se han limitado a señalar que el inmueble de la actora se encontraba inscrito en los Registros Públicos y por lo tanto prevalece sobre su título de propiedad, sin tener en consideración si la actora actuó



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

de buena o mala fe durante la adquisición y en la inmatriculación del inmueble *sub litis*, no obstante constituir medios probatorios preexistentes que corresponde a una recta administración de justicia evaluarlos, siendo necesario explicitar las razones de hecho y derecho que sustentan su decisión, debiéndose pronunciar en forma categórica respecto al mejor derecho de propiedad, mediante el examen, apreciación y análisis de los títulos de propiedad. Señala que no ha existido pronunciamiento sobre la no prevalencia de su título de propiedad, y sobre si la demandante actuó de buena o mala fe al momento de la adquisición del inmueble. Agrega que existe motivación insuficiente en cuanto a la reconvención sobre nulidad del acto jurídico, por cuanto no da razones por qué no existe causal alguna, cuanto más si se han denunciado las causales de nulidad de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres.

B) Infracción normativa de los artículos 1135 y 2014 del Código Civil.

Refiere que al ser la actora y la recurrente acreedoras del mismo bien inmueble debe discutirse el mejor derecho de propiedad, en base a los supuestos de dicha norma, debiendo determinarse si la actora actuó de buena o mala fe a efecto de adquirir el inmueble y luego proceder con la inmatriculación del inmueble, teniendo además en consideración que el inmueble desde la fecha de su adquisición siempre ha estado bajo el dominio de la recurrente y que durante la formación de los títulos de propiedad, el predio no se encontraba inscrito en los Registros Públicos, por lo que tiene preferencia su título de propiedad por ser de fecha cierta más antigua.

Agrega que la demandante no ha actuado con buena fe, pues al momento de la venta no verificó internamente las características del inmueble ni el estado físico del mismo, tampoco ha verificado quién o quiénes detentaban la posesión del inmueble. Añade que no existe pronunciamiento sobre la actuación temeraria y maliciosa de la actora.



4. MATERIA JURIDICA EN DEBATE

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho a la debida motivación e infringido los artículos 1135 y 2014 del Código Civil; pues al pronunciarse sobre el mejor derecho no ha tenido en cuenta si la demandante actuó de buena o mala fe durante la adquisición y en la inmatriculación del inmueble *sub litis*.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

PRIMERO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

SEGUNDO.- Habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal; por cuanto en caso se declare fundado por dicha causal, en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.

TERCERO.- Procediendo al análisis de la infracción contenida en el *ítem A)* del numeral 3 de la presente resolución, es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las 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, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

CUARTO.- Procediendo al análisis de la sentencia recurrida se advierte que el *Ad quem* comienza con el examen de la acción reivindicatoria señalando en su considerando 3.4 el marco conceptual y normativo, para luego proceder a realizar el análisis de la titularidad del predio *sub litis* en base a los hechos determinados en autos -considerandos 3.5 y 3.6 de la recurrida-, coligiendo que en el caso concreto se está ante un conflicto de derechos reales entre dos sujetos, que ostentan la titularidad del predio *sub litis*, correspondiendo declarar el mejor derecho de propiedad; para finalmente arribar a la conclusión que el derecho de propiedad debidamente inscrito de la demandante prevalece sobre el derecho que dice ostentar la parte demandada; que como consecuencia de ello, los argumentos de la parte demandada, así como las pruebas aportadas no tienen la virtualidad suficiente para poder oponerse al derecho de propiedad de la demandante; que luego, procede a dilucidar la acción reconvenzional de nulidad de acto jurídico por las causales de falta de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

manifestación de la voluntad, objeto jurídicamente imposible y fin ilícito. Al respecto advierte la Sala Superior que el fundamento central de la pretensión reconvenzional, gira sobre la supuesta disposición de un bien social por parte de uno de los cónyuges; que dicha alegación es desestimada, pues el bien materia de *litis* fue adquirido por Francisco Gonzáles Castillo a título gratuito como consecuencia de un acto de liberalidad de su padre Vitalicio Gonzáles Huallanca, siendo así, se encontraba legalmente facultado para poder disponer de dicho bien propio, sin la intervención de su cónyuge, de conformidad con lo establecido en el artículo 303° del Código Civil; por ende no se configuran las causales de nulidad alegadas.

QUINTO.- Que, así, del análisis de la sentencia cuestionada se advierte una exposición lógica, razonada y suficiente de los criterios fácticos y jurídicos en mérito de los cuales el órgano de fallo resolvió la controversia; asimismo, se observa que se ha efectuado una adecuada subsunción de los hechos en las normas pertinentes, los artículos 2022, 303 y 302 inciso 3 del Código Civil; que, siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, como erradamente sostiene la impugnante.


SEXTO.- En cuanto a la denuncia del *ítem B)* del numeral 3 de la presente resolución, referente a la infracción de los artículos 1135 y 2014 del Código Civil, alega la recurrente que se debieron aplicar los supuestos de las referidas normas, a fin de determinar el mejor derecho de propiedad, pues el demandante no actuó de buena fe al momento de adquirir el inmueble *sub litis*. Al respecto, se advierte de autos, tanto de la contestación de la demanda y de los fundamentos de la apelación que dichas alegaciones no han sido materia de agravio por consiguiente no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN


pueden ser incorporadas en casación, toda vez que este Supremo Tribunal no tiene la calidad de instancia de mérito, pues se vulneraría con ello el principio de contradicción; siendo ello así no resulta amparable la presente denuncia.



SÉTIMO.- Que, sin perjuicio de lo antes señalado, se debe tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en el acotado artículo 2014 la buena fe del tercero adquirente se presume, presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario; por consiguiente, quien debe acreditar la falla de buena fe en la inscripción registral de la adquisición del inmueble *sub litis* por parte de la actora, es la demandada; empero, como se ha señalado en el considerando precedente, en el presente proceso este hecho no ha sido alegado por la demandada y por ende no se ha probado en autos; por lo tanto, lo denunciado por la recurrente carece de asidero legal.



6. DECISIÓN.

- A)** Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Luisa Hinojosa García a fojas ochocientos sesenta y ocho; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas setecientos ochenta y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada que declara fundada la demanda sobre reivindicación; en consecuencia, dispone que los demandados restituyan a favor de la demandante Justina Martínez Cusicahua el inmueble ubicado en el Jirón Mariscal Cáceres con numeración N° 127-131 (anterior N° 109) de la ciudad de Cangallo, con Ficha Registral N° 0001-020801 de una extensión superficial de 130.00 m²; infundada la pretensión de pago de frutos civiles; infundada la acción reconvenzional de nulidad de escritura
- 



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 405-2015
AYACUCHO
REIVINDICACIÓN

pública de compraventa otorgada por Alberto Aguirre Castillo en representación de Francisco Gonzales Castillo a favor de Justina Martínez Cusicahua; e, infundada la pretensión reconvenicional de cancelación de la inscripción registral de la inmatriculación del Registro de Propiedad de Ayacucho.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Justina Martínez Cusicahua con Luisa Hinojosa García, sobre reivindicación y otro concepto; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

ALMENARA BRYSON
WALDE JÁUREGUI
DEL CARPIO RODRÍGUEZ
CUNYA CELI
CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

11 8 ENE 2018

Ec/sg

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almendra Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.

SAVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema