



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

***SUMILLA:** Se ha determinado que no existe concurrencia de acreedores, por cuanto el negocio jurídico en virtud del cual alega el casacionista tener derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de litis fue resuelto mediante carta notarial de fecha seis de abril de dos mil nueve, haciendo efectiva la cláusula resolutoria expresa contemplada en la cláusula quinta del contrato referido, por lo que no correspondía analizar quién tiene mejor derecho de propiedad ni la buena fe que establece el artículo 1135° del Código Civil.*

Lima, once de octubre de dos mil veintidós. -

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cinco mil noventa y siete 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<sup>1</sup> interpuesto por el demandado Rolffy Pavel Acuña Romero contra la sentencia de vista de fecha ocho de agosto de dos mil diecinueve<sup>2</sup>, que **confirmó** la

---

<sup>1</sup> Página 177.

<sup>2</sup> Página 157.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

sentencia de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve<sup>3</sup> que declaró **fundada** la demanda.

**II. ANTECEDENTES**

**1.- DE LA DEMANDA<sup>4</sup>:**

FIDEL HUANCA QUISPE interpone demanda, solicitando como pretensión principal: la reivindicación de la Fracción N° 01 de la Urbanización el Naranjal, ubicado en el distrito de Santa Ana, provincia de La Convención, departamento del Cusco; y como pretensión accesoria la desocupación y entrega del bien inmueble en cuestión.

Argumenta que mediante el documento denominado dación en pago, otorgado por la Empresa IFEC SOCIEDAD ANONIMA CERRADA a favor de Fidel Huanca Quispe y Concepción Sullca Huamán y posterior inscripción en la Oficina Registral Quillabamba, en la Partida electrónica N° 11011162, el suscrito y su esposa Concepción Sullca Huamán han pasado a ser propietarios únicos de la fracción N° 01 de la Urbanización "El Naranja I", de la ciudad de Quillabamba del distrito de Santa Ana, provincia de La Convención,

---

<sup>3</sup> Página 110.

<sup>4</sup> Página 11.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

departamento del Cusco. este inmueble cuenta con una construcción de material noble de 01 planta y además cuenta con todos sus servicios de agua desagüe y fluido eléctrico.

- Debido a que el recurrente por razones laborales y que tiene menores hijos en edad escolar es que tiene por domicilio permanente en la ciudad del Cusco, sin embargo al constituirse en el mes de diciembre del año 2013 a la localidad de Quillabamba y dirigirse a su vivienda adquirida legalmente, se da con la ingrata sorpresa que esta vivienda está siendo ocupada por el demandado Rolffy Pavel Acuña Romero sin tener derecho, sin título actualizado e irrefutable, puesto que el demandado ejerce posesión con un antiguo título de propiedad el cual fue anulado, la misma que posteriormente fue materia de transferencia por el mismo propietario inicial "IFEC Sociedad Anónima Cerrada" mediante la suscripción del contrato de dación de pago, de fecha 13 de junio del 2013 a favor del recurrente, resultando así que el título de propiedad que tiene el demandado carece de validez y actualmente no le otorga ningún tipo de derecho inherente a la propiedad del bien inmueble materia de litis, hecho este que ha motivado que incluso le curse una carta notarial de fecha 10 de diciembre del 2013 a fin que desocupe y/o haga entrega de este inmueble, misiva que no ha tenido respuesta alguna.

- Con la posesión indebida de la vivienda de mi exclusiva propiedad y el usufructuó del mismo, se viene causando una serie de daños y perjuicios, al no poder usufructuar esta propiedad ni el recurrente ni su familia conformada por



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

su actual esposa y copropietaria señora Concepción Sullca Huamán y sus tres menores hijos.

**2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA<sup>5</sup>**

Con escrito de fecha veintiséis de setiembre de dos mil diecisiete el demandado contesta la demanda en los siguientes términos:

La demanda de reivindicación interpuesta por Fidel Huanca Quispe sobre el inmueble ubicado en la Urbanización el Naranjal signado como Fracción N° 01 de la ciudad de Quillabamba, distrito de Santa Ana, provincia de La Convención, departamento del Cusco, debe ser declarado improcedente por lo siguiente; "La reivindicación es una acción que la dirige el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, en ese entender el recurrente es propietario del inmueble materia de Reivindicación por haberlo adquirido a título de compraventa de la Empresa IFEC Sociedad Anónima Cerrada en fecha 08 de noviembre del 2006, aclarada y declarada en fecha 13 de diciembre del 2007, consecuentemente es el propietario y dueño del referido inmueble y titular del mismo.

**3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>6</sup>:**

---

<sup>5</sup> Página 51.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

Declara **FUNDADA** la demanda.

Sustenta el A quo su decisión:

- El demandante acredita haber adquirido el bien inmueble ubicado en la Urbanización "El Naranjal" fracción N° 01 con un área de 49 metros cuadrados, ubicado en el distrito de Santa Ana, provincia de La Convención, departamento del Cusco, quien lo adquirió de su anterior propietario la Empresa IFEC Sociedad Anónima Cerrada representada por su Gerente General Edwin Francisco Allende Abarca, mediante escritura Pública de compra venta de fecha 13 de Junio del 2013, celebrada ante el Notario Público Néstor Avendaño García (fojas 05/08).
- El demandado al absolver la demanda, manifiesta que también es propietario del mismo inmueble, por haberlo adquirido mediante Contrato de Compraventa de fecha 08 de noviembre del 2006 suscrito por la Empresa IFEC Sociedad Anonima Cerrada a favor de Rolffy Pavel Acuña Romero y mediante Escritura Pública de Declaración y Aclaración de fecha 13 de diciembre del 2007 (fojas 28/36) y considera que es improcedente la pretensión reivindicatoria, porque no es un ocupante sin título.
- Ahora bien, dichos contratos suscritos a favor del demandado por el mismo vendedor del demandante, Empresa IFEC Sociedad Anonima Cerrada, de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

Compraventa de fecha 08 de noviembre del 2006 y de Declaración y Aclaración de fecha 13 de diciembre del 2007, no se hallan inscritos en los Registros Públicos, consecuentemente es de aplicación lo dispuesto por el artículo 2022 del Código Civil, a dicha situación para resolver su oponibilidad o no frente al título del demandante.

- El artículo 2022 del Código Civil, establece: "Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común."

- El demandado, pretende oponer su derecho de propiedad emanado de los contratos suscritos con el mismo vendedor del demandante, sin tener presente, que su derecho no se halla inscrito en los Registros Públicos pertinentes, mientras que el título del demandante si se halla inscrito en el Registro Público respectivo, conforme se tiene de la inscripción de fojas 04, ya analizado presentemente.

- A ello además se debe tener en cuenta que cuando un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores un mismo bien inmueble es de aplicación el artículo 1135 del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

- En el presente caso, como ya se ha dicho, el título del demandante se halla inscrito mientras que el título del demandado no se halla inscrito, por lo cual la entrega de dicho inmueble debe de ser entregado al demandante, la cual además es una consecuencia directa de la reivindicación de bienes inmuebles, como lo es el presente proceso.

**4.- APELACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA<sup>7</sup>**

El demandado, a fojas ciento veintiocho, formula apelación alegando:

- El Juez no ha valorado en forma conjunta las pruebas ofrecidas en la absolución a la demanda, por cuanto del testimonio de compraventa del inmueble sub litis, y de los recibos de pago de instalación de servicios de agua, de energía eléctrica, de limpieza pública, TV por cable entre otros, acreditan su derecho preferente o mejor derecho de propiedad sobre el bien objeto del proceso; además, el bien lo adquirió a título de compraventa de su anterior propietario, todavía en fecha 08 de noviembre del año 2007, es decir antes que el actor lo adquiriera mediante el contrato de dación en pago.

- El autor Gunter Gonzales Barrón, ha señalado que si en un proceso sobre reivindicación no se ha demandado el mejor derecho de propiedad, pero si del debate procesal se advierta y se discuta con las garantías del debido proceso

---

<sup>7</sup> Página 128.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

el derecho de propiedad, se deberá optar por declarar el mejor derecho de propiedad y no así la reivindicación, como erróneamente ha resuelto el Juez.

- El Juez ha realizado una errónea interpretación del artículo 2022 del Código Civil, por cuanto para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone; además, que debe existir la buena fe, de conformidad a lo establecido en los artículos 1135 y 2014 del Código Civil, lo que no ha ocurrido en el presente caso, toda vez que el actor tenía pleno conocimiento que el recurrente había adquirido el bien en fecha anterior.

**5.- SENTENCIA DE VISTA<sup>8</sup>.**

**CONFIRMARON** la sentencia apelada.

Fundamentos:

- En el presente caso, mediante el escrito de absolución a la demanda, el demandado ha formulado oposición sobre el derecho de propiedad del actor, sustentando dicha oposición con los contratos de compraventa de fecha 08 de

---

<sup>8</sup> Página 157.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

noviembre del 2006 y testimonio de declaración y aclaración de fecha 13 de diciembre del 2007, otorgados a su favor por la misma empresa vendedora del actor; por lo que, corresponde determinar si aquellos contratos (títulos) son válidos o no para oponer la propiedad del actor, en ese sentido analizaremos los mismos; no sin antes, precisar que mediante resolución N° 16 del 01 de julio del 2019 (fojas 145 a 147), el órgano superior decidió de oficio actuar la carta notarial, de fecha 06 de abril del 2009, cursada por el Gerente General de la empresa IFEC Sociedad Anónima Cerrada, al demandado Rolffy Pavel Cuña Gonzales, toda vez que la misma tiene relación directa con la cláusula resolutoria del contrato establecida en la “quinta clausula” del testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha 08 de noviembre del 2006; concediéndose al demandado el plazo de cinco días para su correspondiente contradicción, sin que al respecto se haya pronunciado.

- Del testimonio de la escritura pública de compraventa, de fecha 08 de noviembre del 2006, otorgado por la Empresa IFEC Sociedad Anónima Cerrada, a favor del demandado Rolffy Pavel Acuña Romero (fojas 24 a 27), se tiene que en su "quinta cláusula", las partes contratantes, de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, han establecido como cláusula resolutoria del contrato que si el comprador (demandado) no cumpliera con el pago del precio de la vivienda, las partes acuerdan resolver el contrato de pleno derecho, para lo cual bastará que el vendedor curse una carta notarial al comprador; y como en efecto, mediante carta notarial, de fecha 06 de abril del año 2009 (fojas 66),



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

dirigido al comprador-demandado Rolffy Pavel Acuña Romero, la vendedora (Empresa IFEC Sociedad Anónima) ha resuelto de pleno derecho el contrato suscrito entre ambos, acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil.

- Siendo ello así, la escritura pública de compraventa, de fecha 08 de noviembre del 2006 ha quedado sin valor ni efecto legal y por consiguiente el testimonio de declaración y aclaración de fecha 13 de diciembre del 2007 tampoco tendría validez, en razón de que este último documento nace del primero; por lo que el demandado no cuenta con título de propiedad válido respecto del bien sub litis; por tanto, en el presente caso no existe oponibilidad respecto a la propiedad que ostenta el actor sobre el bien materia de litis, y siendo que el demandado viene poseyendo aquel bien a mérito de un título declarado nulo, corresponde la restitución del bien a favor del demandante.

**6.- RECURSO DE CASACIÓN<sup>9</sup>:**

La Suprema Sala mediante resolución de fecha siete de mayo de dos mil veinte, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, por las causales: **a) Infracción normativa del artículo 927 del Código Civil; b) Infracción del artículo 1135 del Código Civil; y, c)**

---

<sup>9</sup> Página 177.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

**Infracción del artículo 2022 del Código Civil;** al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que 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 ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO.-** Para sustentar su recurso de casación, el recurrente, denuncia y sostiene, en estricto, que la reivindicación es una acción que la dirige el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, para lo cual, se requiere que el demandante acredite tener derecho de propiedad, que el demandado posea indebidamente, y que el bien esté identificado; sin embargo,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

los magistrados no han tomado en cuenta lo antes precisado, pues no se ha discutido el mejor derecho de propiedad para establecer, si este resulta oponible en forma evidente al demandado recurrente. Asimismo, alega que conforme al artículo 1135° del Código Civil, ante la concurrencia de diversos acreedores sobre un mismo bien, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; sin embargo, la Sala Superior, no ha tomado en cuenta este aspecto, es decir, la mala fe con la que actuó el demandante al momento de adquirir la propiedad del recurrente, en razón a que no ha actuado con la diligencia ordinaria mínima que impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere, y principalmente quién o quiénes tienen la posesión del mismo, que es lo que se exige para beneficiarse de la buena fe; además, señala que conforme a la referida norma, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone (no necesariamente tiene que estar primeramente inscrito en los Registros Públicos por no ser constitutivo de derecho de propiedad); sino que debe primar la buena fe, la cual no ha concurrido en el caso que nos ocupa, pues el actor que recibió en dación en pago el inmueble de su propiedad, sabía perfectamente que el recurrente era el propietario del inmueble por ser dependiente de la empresa IFEC S.A. que transfirió en dación en pago, por tanto, el sistema no protege las adquisiciones por el solo hecho de que se inscriban. Finalmente, argumenta que el título de propiedad que ostenta es válido y mantiene toda su



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

eficacia, y la quinta cláusula que cita la Sala Superior como sustento de su fallo, no surte efecto, si se toma en cuenta que la carta por el que supuestamente se resuelve el contrato es de fecha 06 de abril de 2009 o sea posterior a la celebración de los contratos o a la cancelación de la misma, por lo que, no se puede resolver el contrato de la compra venta por falta de pago cuando esta se ha cumplido con anterioridad al pago del precio de venta, como es de advertir de los testimonios de compra venta y cancelación del precio que obran en autos.

**TERCERO.-** Es necesario hacer una análisis previamente a resolver lo que es materia de casación, así tenemos que el artículo 923 del Código Civil, define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar un bien (*ius vindicandi*) con las limitaciones que establece la ley y en armonía del interés social, siendo este derecho exclusivo de su titular y excluyente respecto de terceros. En este sentido, la reivindicación como uno de los atributos de la propiedad, constituye aquella acción real que corresponde ser ejercitada por el propietario de un bien contra aquel que lo posee o detenta, con el objeto de hacer reconocer su derecho de propiedad y lograr su restitución, de tal manera que el propietario no poseedor de un bien obtiene la restitución de éste de parte del poseedor no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

propietario. En tal sentido, esta tiene como finalidad, tal como expresa González Barrón<sup>10</sup>:

*“(...) cuya función es permitir al propietario la recuperación del bien que se encuentre en poder fáctico de cualquier tercero”: en consecuencia, la ius vindicandio, facultad de reivindicar, como se tiene expresado, es la acción que interpone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, de lo que se extrae que la carga de la prueba corresponde al demandante quien tiene el deber de acreditar que es propietario del bien.”*

**CUARTO.-** En el proceso de reivindicación corresponde analizar si se cumple con los requisitos para poder acceder a dicha pretensión, los cuales son:

- i) El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia;
- ii) Identidad del bien con el que posee el demandado, es decir que el inmueble sub litis debe estar debida y adecuadamente individualizado; y, iii) Posesión ilegítima por parte del demandado del citado bien.

**QUINTO.-** Así, en el caso de autos se tiene que la parte demandante sustenta su pretensión en el hecho de que la Empresa IFEC SOCIEDAD ANONIMA CERRADA otorgó en dación en pago a favor de Fidel Huanca Quispe y Concepción Sullca Huamán el bien inmueble materia de litis, lo cual fue inscrito

---

<sup>10</sup> GONZALES BARRON, Gunther. “Derechos Reales”. Juristas Editores, Primera Edición, Lima 2005, p 584.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

en la Partida electrónica N° 11011162 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Quillabamba, por lo que el suscrito y su cónyuge son los únicos propietarios del mismo. Por razones laborales y familiares, tuvo por domicilio en la ciudad de Cusco; sin embargo, con posterioridad, al constituirse en el mes de diciembre de dos mil trece a la localidad de Quillabamba y dirigirse a su vivienda adquirida legalmente, se da con la sorpresa de que esta vivienda está siendo ocupada por el demandado sin tener derecho, sin título actualizado e irrefutable, puesto que el demandado ejerce posesión con un antiguo título de propiedad el cual fue anulado. Por su lado, el emplazado sostiene que es propietario del inmueble materia de reivindicación, por haberlo adquirido a título de compraventa de la Empresa IFEC Sociedad Anónima Cerrada con fecha ocho de noviembre de dos mil seis, aclarada y declarada en fecha trece de diciembre de dos mil siete, consecuentemente, es el propietario del bien en cuestión.

**SEXTO.-** Ahora bien, atendiendo las infracciones denunciadas en el presente recurso de casación, se tiene que el recurrente señala que no se analizó el mejor de derecho de propiedad ni la mala fe con la que actuó el demandante al momento de adquirir la propiedad del recurrente, en razón a que no ha actuado con la diligencia ordinaria mínima que impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere, y principalmente quién o quiénes tienen la posesión del mismo; sin embargo, debe tenerse en cuenta



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

que, en el caso de autos, se ha determinado que no existe concurrencia de acreedores, por cuanto el negocio jurídico en virtud del cual alega el casacionista tener derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de litis fue resuelto mediante la carta notarial de fecha seis de abril de dos mil nueve (fojas sesenta y seis), haciendo efectiva la cláusula resolutoria expresa contemplada en la cláusula quinta del contrato referido, por lo que no correspondía analizar quién tiene mejor derecho de propiedad ni la buena fe que establece el artículo 1135° del Código Civil, por cuanto no existe – por la circunstancia descrita – concurrencia de acreedores.

**SÉTIMO.-** Asimismo, argumenta el recurrente que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone no necesariamente tiene que estar inscrito con anterioridad en los Registros Públicos (por no ser constitutivo de derecho de propiedad), sino que debe primar la buena fe, la cual no ha concurrido en el caso que nos ocupa, pues el actor que recibió en dación en pago el inmueble de su propiedad, sabía perfectamente que el recurrente era el propietario del inmueble por ser dependiente de la empresa IFEC S.A.; al respecto, de conformidad con lo señalado precedentemente, corresponde precisar que, en el caso de autos, no se está oponiendo un derecho real a quien también tenga uno sobre el bien inmueble materia de controversia, pues – como ha determinado la Sala Superior - el emplazado no cuenta con título oponible al accionante por lo ya expuesto.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

**OCTAVO.** - Finalmente, en relación a lo señalado en el sentido de que la quinta cláusula que cita la Sala Superior como sustento de su fallo no surte efecto, si se toma en cuenta que la carta por la que supuestamente se resuelve el contrato es de fecha seis de abril de dos mil nueve, es decir, posterior a la celebración de los contratos y a la cancelación de la misma (ocho de diciembre de dos mil seis y trece de diciembre de dos mil siete), por lo que, no se puede resolver el contrato de la compra venta por falta de pago cuando esta se ha cumplido con anterioridad al pago del precio de venta; no obstante, debe tenerse en consideración que, en efecto, la carta notarial en cuestión es de fecha posterior a los contratos en virtud de los cuales el recurrente alega haber adquirido el bien materia de litis (testimonio de escritura pública de compraventa de fecha ocho de noviembre de dos mil seis y aclaratoria de fecha trece de diciembre de dos mil siete), por cuanto en la misma se denunciaría la falta del pago del saldo de precio del bien referido al no haber obtenido un crédito hipotecario y, atendiendo a que mediante la Escritura Pública Aclaratoria celebrada entre el emplazado y la empresa IFEC S.A.C. de fecha trece de diciembre de dos mil siete únicamente se aclaró el punto V del testimonio de escritura pública de fecha ocho de noviembre de dos mil seis referido al “precio y forma del pago del inmueble materia de compraventa”, mas no se dejó sin efecto la cláusula resolutoria expresa pactada inicialmente ni se dio por cancelado el precio total del bien inmueble, aunado a la circunstancia de que no se advierte que el recurrente haya cuestionado la resolución



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

contractual efectuada por la empresa vendedora mediante la carta notarial previamente referida, por lo que tampoco es amparable lo sostenido en este extremo. En tal sentido, se advierte que en el caso de autos se han acreditado los requisitos para amparar la reivindicación y, por los fundamentos expuestos, no se advierte la configuración de las infracciones denunciadas, correspondiendo, por lo tanto, desestimar las mismas.

**IV. DECISIÓN**

Por estas consideraciones, en aplicación del segundo párrafo del artículo 397º del Código Procesal Civil; declararon:

- a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Rolffy Pavel Acuña Romero**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha ocho de agosto de dos mil diecinueve, expedida por la Sala Mixta Descentralizada y Sala Penal de Apelaciones de La Convención de la Corte Superior de Justicia de Cusco.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Fidel Huanca Quispe, sobre reivindicación; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente, el Juez Supremo señor **Cunya Celi**.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 5097-2019**

**CUSCO  
REIVINDICACIÓN**

**SS.**

**ARANDA RODRIGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDIAS FARFÁN**

*Msm/Jja*