



  
**CHIPANA & MORENO**  
A B O G A D O S

# **CUADERNOS DE JURISPRUDENCIA PERUANA**

**VOL. 4**

**PROCESO JUDICIAL  
DE REIVINDICACIÓN**

**SERIE: DERECHO CIVIL**

**Comprometidos con la educación legal**



## **NOTA PRELIMINAR**

**CHIPANA & MORENO ABOGADOS** es una firma legal especializada en el patrocinio de litigios judiciales y arbitrales. Brindamos asesoría de calidad, oportuna y con sólidos estándares éticos y profesionales.

Sin embargo, también estamos comprometidos con la educación legal en el Perú y nuestro proyecto denominado “Cuadernos de Jurisprudencia peruana” es una de las herramientas en la que venimos trabajando para brindar información jurídica de calidad, con libre acceso y que se centre en temas especializados.

Tenemos un sueño: que todos estudiantes, abogados y público en general, de todas las partes de nuestro Perú, puedan acceder a información jurídica que sirva en el afianzamiento de sus conocimientos.

La enseñanza del Derecho en el país se tiene que descentralizar.

Nuestro compromiso con la sociedad y la educación se irá materializando en proyectos como éste y en los próximos meses iremos publicando nuevos volúmenes de nuestros “Cuadernos de Jurisprudencia peruana”.

Agradeceremos mucho que puedas compartir con todos tus contactos esta importante información.

Atentamente,

**EQUIPO ACADÉMICO**  
**CHIPANA & MORENO ABOGADOS**



## ÍNDICE

1. CAS. 1336-2017, CAJAMARCA
2. CAS. 5193 – 2017, LIMA ESTE
3. CAS. 5778-2017, DEL SANTA
4. CAS. 1675-2017 LIMA
5. CAS. 2870-2017, LIMA NORTE
6. CAS. 2973-2017, AYACUCHO
7. CAS. 4213-2017, LIMA NORTE
8. CAS. 16476-2017 LA LIBERTAD
9. CAS. 1238-2017, LORETO
10. CAS. 4958-2017, LIMA NORTE
11. CAS. 1298-2017, AREQUIPA
12. CAS. 364-2017, LIMA NORTE
13. CAS. 3977-2015, LA LIBERTAD
14. CAS. 3108-2017, CUSCO
15. CAS. 4263-2010, LIMA
16. CAS. 125-2012, TACNA
17. CAS. 391-2012, LIMA
18. CAS. 691-2012, LA LIBERTAD
19. CAS. 1229-2011, LIMA
20. CAS. 1563-2011, LIMA NORTE
21. CAS. 5851-2011, LIMA NORTE
22. CAS. 2956-2011, CUSCO
23. CAS. 159-2011, PUNO
24. CAS. 1235-2011, LA LIBERTAD
25. CAS. 1724-2012, CUSCO
26. CAS. 1843-2012, LIMA
27. CAS. 2564-2012, LA LIBERTAD
28. CAS. 2280-2011, CAJAMARCA
29. CAS. 3372-2011, LIMA NORTE



30. CAS. 4408-2011, JUNÍN
31. CAS. 3518-2012, UCAYALI
32. CAS. 4146-2011, CAJAMARCA
33. CAS. 4586-2011, LIMA
34. CAS. 3352-2011, LIMA NORTE
35. CAS. 3859-2012, LIMA
36. CAS. 4957-2010, ICA
37. CAS. 1927-2011, LIMA
38. CAS. 1953-2011, LAMBAYEQUE
39. CAS. 762-2018, ICA
40. CAS. 4815-2018, LIMA
41. CAS. 18031-2017, AREQUIPA
42. CAS. 20296-2018, HUAURA



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

**CAS. 1336-2017, CAJAMARCA**

Lima, dieciocho de setiembre de dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número 1336-2017, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente resolución.

**I. HECHOS:**

1. La demandante Liliana Cecilia Quevedo Bravo, interpone demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Señala que adquirió la propiedad del bien sub litis, de su madre Zulema Cesarina Bravo Mestanza. El predio colinda con la propiedad de los demandados, por el lado sur, habiendo una pared que cerca su propiedad. Alega que dicho predio tiene una antigüedad de cien años, por lo que, teniendo como negocio el alquiler de la propiedad, pues se encuentra en el centro de Chota, decidió demolerla, pidiendo las autorizaciones del caso. Pero sabiendo que esa demolición iba a generar una tremenda polvareda, por el material con que fue construido, notificó a la demandada mediante carta notarial de fecha cinco de diciembre de dos mil cinco, indicándole que tome las precauciones del caso. Grande fue su sorpresa cuando la demandada le contestó mediante otra carta notarial, indicándoles que entre sus propiedades existe una propiedad medianera de 21.15 metros aproximadamente, por lo que su pretensión de construir debe limitarse a dicha medida. En tal sentido le sugiere abstenerse de demoler la propiedad. Inició una prueba judicial anticipada de inspección judicial y pericial en la pared indicada, la cual no prosperó, indicándole que accionara por la vía civil correspondiente.

b) Los demandados consideran la pared como si fuera medianera, cuando es de absoluta propiedad de la demandante, hecho que viene siendo corroborado por el perito designado en el procedimiento no contencioso. Con la autorización para demoler, la demandada Olga Núñez Campos, le interpuso una medida cautelar



fuera del proceso, instaurándose el proceso n.º 0137-2006, donde el Juzgado finalmente le concede dicha medida cautelar, suspendiendo la obra, lo cual hasta la fecha ha respetado

2. habiéndose corrido traslado de la demanda se declara rebelde a José Colunche Núñez. Mediante resolución número siete, de fecha veintidós de agosto de dos mil siete, obrante a fojas doscientos veintinueve se declara rebelde a Olga Núñez Campos. Mediante resolución número dieciséis, de fecha tres de mayo de dos mil diez, se declara rebelde a la demandada Olga Jacqueline Colunche Núñez.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha veinticinco de febrero de dos mil dieciséis, se declaró fundada la demanda reivindicación y fundada la pretensión de indemnización, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Se paguen como obligación solidaria la suma de quince mil soles (S/.15,000.00) a favor de la demandada; por las siguientes razones: Con las diligencias de Inspección Judicial y Pericial de fecha doce de marzo de dos mil trece que obra de fojas quinientos sesenta a quinientos setenta y uno, se ha verificado por parte del A quo la existencia de la pared de material rústico adobe ubicada entre los inmuebles urbanos de la demandante Liliana Cecilia Quevedo Bravo como de la demandada Olga Núñez Campos y demás codemandados, inmuebles ubicados en el Jirón José Osoreo n.º 354 – Chota – Cajamarca y en el Jirón José Osoreo n.º 348 – Chota – Cajamarca respectivamente, y respecto a sus características ha sido debidamente identificado en la misma Inspección contando con el apoyo del Perito Ingeniero Civil, Elbert Peña Palacios.

b) Con la Escritura Pública de División y Partición de fecha veintisiete de Febrero del dos mil cinco, elevada ante la Notaria Pública de la Dra. Bertha Saldaña Becerra de la Provincia de Chota donde se le otorga su derecho a la actual demandante Liliana Cecilia Quevedo Bravo, de cuyas pruebas documentales se llega a determinar que la pared en controversia nunca ha sido medianera con el inmueble colindante, perteneciente actualmente a los demandados; abonando a ello y del acervo probatorio tenemos el Informe Pericial de fecha abril de dos mil trece, obrante de folios seiscientos ocho a seiscientos once, emitido por el Perito Judicial nombrado por el Juzgado Civil a cargo del proceso, Ingeniero Elbert Peña Palacios,



quien en sus conclusiones determina: “Se concluye en lo siguiente que observado y verificado no existe pared medianera”.

c) Del análisis de las pruebas actuadas y glosadas se puede determinar con certeza que la pared en litigio es propia y parte integrante del inmueble de propiedad de la demandante Liliana Cecilia Quevedo Bravo, ubicado en el Jirón José Osoro n.º 354 de la Ciudad de Chota, pues así se ha constatado que las vigas que provienen del techo del inmueble de la demandante descansan en su totalidad en la pared, es decir que las cabezas de las vigas se incrustan en todo el ancho de la pared en litis, hecho que no sucede igual en la parte de la vivienda de los demandados, donde se ha verificado que existen unas vigas de poca antigüedad que han sido incrustadas en la pared en controversia, pero se denota la deliberación de dicha obra no sólo por ser vigas de poca antigüedad, sino por haberse constatado que las cabezas de esas vigas han sido aseguradas con materiales como yeso y piedras, materiales que no son los originales de la pared antigua que sólo está hecha de adobe antiguo en su construcción, lo que lleva a la convicción de que la parte demandada habría ejecutado dicha obra en años recientes para servirse de la pared y utilizarla sin que sea medianera, además existe el hallazgo en la misma Inspección en la parte del inmueble de los demandados de vigas soleras que sirven como apoyo a las otras vigas que se incrustan en la pared y que es objeto de litis, por lo que se concluye que la pared no es medianera.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

La codemandada interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha nueve de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas obrante a fojas novecientos setenta y uno, revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda y reformándola, la declara improcedente, al considerar que:

a) De la revisión de la demanda y del petitorio señalado en la misma se advierte que ni en el rubro petitorio, ni en los fundamentos y respaldo fáctico del mismo se ha identificado al bien materia de restitución, habiéndose únicamente señalado que se pretende “la reivindicación de la propiedad de una parte, fracción o totalidad de una pared (incluidos los aires de la misma) conformante de la propiedad ubicada en el Jirón José Osoro n.º 354 de la Ciudad de Chota”; por lo tanto, se advierte que si bien el petitorio requiere reivindicación, lo cierto es que en los hechos no se



ha identificado el bien a restituir, evidenciándose pues así, una falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, ya que no existe ese sustento fáctico respecto a qué bien será el que se pretende restituir; más aún si como se señala más adelante la fundamentación fáctica está relacionada a una discusión de medianería respecto de la pared cuya reivindicación se ha demandado.

b) De los hechos claramente puede evidenciarse que el accionante ha considerado la litis respecto de una pared que existiría entre los bienes del demandante y demandada, y, considera que esa pared es de su propiedad y no medianera y ese también es el supuesto fáctico del petitorio, por lo que se advierte claramente que ese sustento fáctico no guarda relación lógica con la pretensión de reivindicación, ya que lo que allí se discutirá es que la parte demandada sin ser propietaria se encuentre en posesión de un bien del demandante propietario, más no habrá discusión para determinar la calidad de medianera o no de una pared, ya que para ello y para determinar sus consecuencias existen las normas legales que la regulan y a ellas se deberá recurrir en caso de cualquier conflicto al respecto.

c) Por ende, estando referidos los hechos a una cuestión de medianería y el petitorio requiere una reivindicación, se advierte claramente una incongruencia entre las pretensiones y su fundamento, que conlleva a establecer una inexistencia de conexión lógica entre los hechos y el petitorio que generara una declaración de improcedencia de la demanda. Al respecto cabe recordar que la Corte Suprema ha establecido ya que en caso de esas incongruencias se verifica en efecto esa falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio generan una improcedencia de la demanda

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha trece de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas setenta y seis del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) **Infracción normativa de los artículos 923 y 927 del Código Civil** En la sentencia de vista se concluye que la acción debe estar destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad, sin embargo, no se ha considerado que la acción de reivindicación está destinada a recuperar el bien, pero no el derecho de propiedad, si justamente esta acción es la que se plantea para recuperar la





propiedad y de manera inherente va ligado el derecho de posesión, lo cual se va a determinar en la etapa de ejecución. Asimismo, en la sentencia impugnada, se ha señalado que no se ha identificado el bien materia de restitución, a pesar de haberse admitido y actuado pruebas fundamentales como son la prueba anticipada de inspección judicial y pericial, las inspecciones judiciales practicadas por el Juzgado en la pared sub litis y el dictamen pericial realizado por el perito oficial nombrado por el A quo sobre la pared en litigio, todo este cúmulo de pruebas, permiten determinar la existencia, características, medidas y demás relevancias para que quede determinada con exactitud la identificación del bien materia de litis

**b) Infracción normativa del artículo 188 del Código Procesal Civil.** El Colegiado Superior no ha valorado adecuadamente los medios probatorios admitidos y actuados dentro del proceso como son, la prueba anticipada de inspección judicial y pericial, la inspección judicial y ampliación de inspección judicial, practicada en este proceso y el dictamen pericial, lo cual acredita que el predio está debidamente identificado y el cual demuestra que la pared viene siendo utilizada por la demandada a pesar de no tener derecho de propiedad sobre el mismo.

**c) Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil.** La Sala no ha valorado de manera conjunta los medios probatorios que se han admitido dentro del proceso, pues se ha llegado a una conclusión errada al sostener que el conflicto se centra en determinar si la pared materia de restitución es medianera o no, cuando lo que se busca es poseer en calidad de propietaria dicha pared, por formar parte de su propiedad.

**d) Infracción del artículo 427 inciso 4) del Código Procesal Civil.** En el presente proceso sí existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio de su demanda, por lo que, en el noveno considerando de la sentencia recurrida, se ha efectuado una aplicación incorrecta de dicha norma procesal, pues se discute en este proceso, que la pared utilizada por la demandada, es parte de su propiedad, lo cual quiere se restituya.

**2.** 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 lo regulan

**3.** Del análisis de las infracciones normativas de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil denunciadas por la recurrente, se desprende que la misma cuestiona la valoración de los medios probatorios efectuada por la Sala Superior al indicar lo siguiente: a) El Colegiado Superior no ha valorado la prueba anticipada de inspección judicial y pericial, la inspección judicial y el dictamen pericial. b) La Sala no ha valorado de manera conjunta los medios probatorios que se han admitido dentro del proceso, pues se ha llegado a una conclusión errada al sostener que el conflicto se centra en determinar si la pared materia de restitución es medianera o no, cuando lo que se busca es poseer en calidad de propietaria dicha pared, por formar parte de su propiedad.

**4.** En relación a estas alegaciones, es necesario recordar que si bien en anteriores ocasiones esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de que las partes puedan hacer ejercicio del recurso de casación para impugnar vicios referidos a la vulneración del derecho a la prueba, ello no implica en modo alguno que este derecho a la prueba, pueda ser invocado como excusa para pretender obtener en sede casatoria una nueva valoración del caudal probatorio existente en los autos o, peor aún, acceder a una modificación de las conclusiones fácticas adoptadas por las instancias de mérito, luego de tal valoración.

**5.** En efecto, en la Casación n.º 9582-2013-Cajamarca, esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de tutelar en sede casatoria la observancia del derecho a la prueba, declarando que este derecho “(...) está compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia”; y que, además, “por ser un derecho que se materializa dentro de un proceso, está delimitado por una serie de principios que determinan su contenido, entre los cuales pueden mencionarse los principios de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, previstos en el artículo 188 y siguientes del Código Procesal Civil”.



**6.** No obstante, la tutela del derecho a la prueba, de acuerdo con el contenido descrito en el párrafo precedente no garantiza de modo alguno a las partes que la valoración de los medios probatorios, llevada a cabo por el órgano jurisdiccional, deba ser favorable a sus intereses o tener un resultado específico. Por el contrario, es indiscutible para este Colegiado que las conclusiones fácticas a las cuales arriben los órganos jurisdiccionales de instancia, luego de la valoración del caudal probatorio (el resultado de la valoración) no puede ser objeto de un nuevo debate en la sede casatoria, en tanto, claro está, que dicha valoración haya respetado el contenido constitucional ya descrito, pues ello implicaría infringir la atribución exclusiva que nuestro ordenamiento procesal les ha reconocido para el establecimiento de las premisas fácticas sobre las cuales se resolverá la controversia.

**7.** Cabe precisar que, la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia y, por tanto, se mantiene fuera las competencias de la Sala de Casación. Así lo ha declarado esta Suprema Corte en la Casación n.º 103-2016-La Libertad, al sostener que: “(...) la imposibilidad de la Sala de Casación de evaluar la corrección o veracidad de las premisas fácticas adoptadas por las instancias de mérito tiene, además, indiscutible sustento en nuestra legislación procesal, debido a que la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil y, por tanto, se mantiene fuera de sus competencias”.

**8.** De la propia argumentación esgrimida por la recurrente en las causales materia de análisis, se desprende que las mismas están cuestionando en realidad el mérito de las conclusiones fácticas adoptadas por la Sala Superior, luego de la valoración del caudal probatorio, por considerar que éstas conclusiones, en su opinión, son erradas, y pretendiendo que esta Sala Suprema modifique el sentido de estas premisas sobre los hechos, estableciendo, por ejemplo, que el conflicto no se centra en determinar si la pared materia de restitución es medianera o no; sino lo que se busca es poseer en calidad de propietaria dicha pared, por formar parte de su propiedad y que de las pruebas actuadas en el proceso, se ha acreditado que la pared viene siendo utilizada por la demandada a pesar de no tener derecho de



propiedad sobre el mismo. Sin embargo, es evidente, de acuerdo a lo explicado en los párrafos precedentes, que, independientemente de la certeza o no de sus afirmaciones, la actuación que la recurrente espera obtener de este Colegiado, implicaría llevar a cabo una nueva valoración de los medios probatorios, lo cual constituye una actuación ajena a los fines del recurso de casación y, por tanto, a las competencias que le atribuye la ley. Por tanto, se concluye que la Sala Superior no ha infringido los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil.

**9.** Respecto a la infracción del artículo 427 inciso 4) del Código Procesal Civil, el recurrente sostiene que sí existiría conexión lógica entre los hechos y el petitorio de su demanda, por lo que refiere que en el noveno considerando de la sentencia recurrida, se ha efectuado una aplicación incorrecta de dicha norma procesal; sin embargo, de la lectura de la sentencia impugnada, se advierte que el Colegiado Superior consideró aplicar el referido artículo al haber apreciado de los fundamentos de la demanda que el accionante estaba cuestionando que la pared materia de litigio no es medianera como aduce la demandada y desde esa perspectiva, es que el Tribunal de mérito concluye que el petitorio de reivindicación no guarda conexión lógica con los supuestos fácticos expuestos. Siendo ello así, la causal invocada deviene en infundada pues no se advierte que el Colegiado Superior haya efectuado una incorrecta aplicación de la citada norma atendiendo a lo antes señalado; por el contrario, de los fundamentos que esgrime el recurrente se aprecia que éstos están orientados a cuestionar la valoración de los hechos y medios probatorios efectuada por la Sala Superior, lo cual no es pasible de ser analizado a través del presente recurso extraordinario.

**10.** La denuncia de carácter material expresada en el recurso se encuentra referida a la infracción normativa de los artículos 923 y 927 del Código Civil. La recurrente refiere que no se ha considerado que la acción de reivindicación se plantea para recuperar la propiedad y que en la sentencia impugnada no se ha valorado pruebas fundamentales que identifican el bien materia de restitución como son la prueba anticipada de inspección judicial y pericial, las inspecciones judiciales practicadas por el Juzgado en la pared sub litis y el dictamen pericial realizado por el perito oficial nombrado por el A quo sobre la pared en litigio; todo este cúmulo de pruebas, a decir de la recurrente, permiten determinar la existencia, características, medidas y demás relevancias para que quede determinada con exactitud la identificación del bien materia de litis. En relación a lo primero, resulta evidente que las alegaciones insisten en un asunto que ya ha sido objeto de pronunciamiento



en esta resolución, en el sentido que, de acuerdo con lo determinado por las instancias de mérito, si bien la acción de reivindicación está destinada a recuperar un bien inmueble cuya propiedad se ostenta pero no se posee, lo cierto es que, en el presente caso, de los fundamentos de la demanda se desprende que, lo que constituye materia de discusión es si una pared ubicada entre la propiedad del demandante y la demandada es o no medianera y ello no podría ser dilucidado en un proceso de reivindicación sino de medianería, de acuerdo a las reglas estipuladas en el artículo 994 y siguientes del Código Civil. Siendo ello así, resulta inoficioso entrar a analizar si el bien materia de litigio se encuentra o no debidamente individualizado, atendiendo a lo antes expuesto. En consecuencia, al haberse desestimado cada una de las causales invocadas por la recurrente, el presente recurso deviene en infundado.

#### **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Liliana Cecilia Quevedo Bravo, mediante escrito de fojas novecientos noventa; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas novecientos setenta y uno. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Liliana Cecilia Quevedo Bravo con Olga Jacqueline Colunche Núñez y otros, sobre reivindicación; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova, integra esta Sala Suprema la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Salazar Lizárraga.

**SS. HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS, CÉSPEDES CABALA.**



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

**CAS. 5193 – 2017, LIMA ESTE**

Lima, veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cinco mil ciento noventa y tres, dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia.

**I. HECHOS:**

1. La demandante Elizabeth Margarita Quezada Soto, interpuso la demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Se declare fundada la demanda y pueda recobrar la propiedad y posesión que le fue arrebatada injustamente, vulnerando su derecho como legítima coheredera de la masa hereditaria dejada por su señora madre María Isolina Soto Ruitón, del inmueble situado en la Manzana M-15, lote 45 A, Urbanización Mariscal Cáceres San Juan de Lurigancho.

b) La accionante es copropietaria del inmueble al haber sido declarada mediante sentencia de petición de herencia con fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, conjuntamente con sus demás hermanos, sentencia que fue consentida con fecha catorce de julio de dos mil catorce e inscrita en los Registros Públicos de Lima SUNARP.

c) Manifiesta que su hermano Miguel Ángel Quezada Soto se hizo declarar heredero único con la demandada Ruddy Roxana Inoñán García e hicieron diferentes contratos de disposición sobre el bien inmueble materia de esta demanda, realizando como último contrato el de hipoteca, afectando el derecho de coheredera sobre el referido bien que luego fue adjudicado a la demandada Rudy Roxana Inoñán García, a sabiendas que tenía conocimiento que existían más hermanos por cuanto existía una anotación de demanda en los Registros Públicos de bienes inmuebles y también existía una solicitud para poder integrarse al



proceso arbitral que se estaba siguiendo, sin embargo, no lo consideraron y le denegaron el acceso.

**d)** Expresa que la demandada Rudy Roxana Inoñán García ha hecho un sin número de contratos con su hermano Miguel Ángel Quezada Soto, pero estos contratos en realidad eran realizados por su padre Vicente Inoñán Ventura, solo interviniendo para firmar la referida demandada, siendo dichos contratos: la sucesión intestada en donde se declara único heredero de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, compraventa entre Miguel Ángel Quezada Soto y Rudy Roxana Inoñán García del veinticuatro de julio de dos mil doce, contrato con pacto de retroventa realizada con las mismas personas de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, la demandada restituye el dominio del inmueble a favor Miguel Ángel Quezada Soto con fecha veintiuno de enero de dos mil trece, contrato de hipoteca realizado entre las mismas personas de fecha veintidós de febrero de dos mil trece, luego su hermano Julio César realizó la anotación de la demanda respectiva de fecha once de diciembre de dos mil trece.

**e)** Precisa que, la acción reivindicatoria la está dirigiendo contra el tercero que sin buena fe adquirió este bien hereditario dejado por su causante su madre, hubo mala fe del tercero por cuanto sabían que existían más hermanos.

## **2. Ruddy Roxana Inoñán García contesta la demanda alegando que:**

**a)** Es falso que la demandante sea copropietaria del bien inmueble, por cuanto de la propia partida electrónica n.º P02100293 del registro de propiedad inmueble de Lima, donde corre inscrito el bien inmueble, se acredita que la única titular del dominio es la suscrita y además ostenta y detenta la posesión legal del inmueble; por tanto, no hay dicha copropiedad.

**b)** Asimismo señala que es falso que haya actuado en complicidad con el señor Miguel Ángel Quezada Soto para que este declare heredero, ya que, lo relacionado con la sucesión intestada es un trámite que corresponde solo a los herederos, y siendo la suscrita ajena a dicha persona, no es posible que su parte hubiese actuado en complicidad y mucho menos para perjudicar a tercero.

**c)** Agrega que, con respecto a que la suscrita habría tenido conocimiento de la existencia de los hermanos de Miguel Ángel Quezada Soto, es falso y subjetivo,



ya que con dicha persona no le une amistad ni familiaridad; expresa además, que todos los contratos se han celebrado bajo el principio de la buena fe y en cumplimiento de la observancia legal pertinente, por ello antes de celebrar el contrato ha observado la partida registral del inmueble conjuntamente con su abogado, verificándose de dicha partida que no existían cargas ni gravámenes

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha tres de febrero de dos mil diecisiete, se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) La anotación de la demanda de sucesión intestada y petición de herencia promovida por la ahora demandante y otro coheredero, recién fue inscrita el nueve de enero de dos mil catorce en el Asiento 00010 de la partida registral n.º P02100293, partida en donde está inscrito el bien inmueble sub litis, en consecuencia, dicha inscripción de anotación de la demanda surte efecto para los terceros recién a partir de dicha fecha.

b) Se observa de los medios probatorios que en el Asiento n.º 00004 de la partida n.º P02100293, fue inscrito como heredero titular únicamente la persona de Miguel Ángel Quezada Soto, inscripción que se realizó en mérito a la sucesión intestada realizada mediante acta notarial de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, extendida ante Notario Público de Lima. Se advierte que la inscripción de la sucesión intestada de Miguel Ángel Quezada Soto se realizó el diecinueve de junio de dos mil doce; en consecuencia, es partir de dicha fecha en que dicha persona es considerada como único heredero de las acciones y derechos del inmueble inscrito en dicha partida registral.

c) Se puede establecer que a la fecha de celebración de los actos jurídicos de compraventa y pacto de retroventa, realizado el veinticuatro de julio de dos mil doce, así como la cancelación del pacto de retroventa, realizado por escritura pública del diecinueve de diciembre de dos mil doce e inscrita el veintiuno de enero de dos mil trece, aún no existía en el registro anotación de demanda de sucesión intestada y petición de herencia promovida por la accionante, toda vez que, la anotación de la demanda recién fue inscrita el nueve de enero de dos mil catorce.





d) Los fundamentos precedentes se determina que, la inscripción de la anotación de la demanda de sucesión intestada realizada en favor de la demandante y otro coheredero, también se realizó con fecha posterior a la inscripción de la hipoteca y a la celebración del mutuo con garantía hipotecaria en favor de la demandada Ruddy Roxana Inoñan García, y si bien es cierto que existía una evidente mala fe por parte del heredero Miguel Ángel Quezada Soto al hacerse declarar único heredero de su causante e hipotecar el inmueble de la masa hereditaria con un préstamo de S/299,640.00, sin embargo, no se advierte que esta mala fe haya sido compartida por la demandada, no se ha probado relación familiar, amical o comercial anterior con los demás herederos. No se ha probado que haya tenido conocimiento de la existencia de los demás herederos al momento de celebrar el acto jurídico de constitución de garantía hipotecaria.

e) Alega que, en los fundamentos que anteceden se observa que si bien es verdad que la transferencia del dominio por adjudicación del bien inmueble objeto de litis a favor de la demandada se realizó con fecha siete de julio de dos mil catorce e inscrita en los registros con fecha cuatro de setiembre de dos mil catorce, esto es con fecha posterior a la anotación de la demanda de petición de herencia la misma que fue inscrita con fecha nueve de enero de dos mil catorce, sin embargo, se ha determinado también que la referida transferencia y adjudicación del inmueble resulta como consecuencia de la ejecución de la garantía hipotecaria, cuyo mutuo con garantía hipotecaria celebrado entre la referida demandada y el heredero Miguel Ángel Quezada Soto, es de fecha anterior a la inscripción de la anotación de la demanda de sucesión intestada.

f) Siendo esto así, no puede concluirse que la demandada haya actuado de mala fe, puesto que, no se ha demostrado que ésta haya tenido conocimiento de la existencia de los demás herederos al momento de inscribirse la hipoteca y suscribirse el mutuo con garantía hipotecaria a su favor, máxime si no existía anotación de demanda ni medida precautoria que afecte el derecho de propiedad que tenía inscrito en este caso el heredero Miguel Ángel Quezada Soto.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha ocho de



agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos ochenta, Revocó la sentencia apelada reformándola declararon Fundada la demanda, al considerar que:

**a)** Señala que en cuanto al primer requisito para estimar la reivindicatoria está referido a la prueba de la propiedad, por lo que la parte demandante adjunta a su demanda la sentencia de fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda de petición de herencia y declaratoria de herederos interpuesta por Elizabeth Margarita Quezada Soto y Julio Cesar Quezada Soto declarándola coheredera de la masa hereditaria dejada por la causante María Isolina Soto Ruitón en concurrencia con Miguel Ángel Quezada Soto en toda la masa hereditaria consistente en los inmuebles ubicados el primero en la manzana J lote 1 de la Urbanización Cooperativa de Vivienda Los Ángeles del Distrito de San Juan de Lurigancho, y el segundo en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II Manzana M-15 Lote 45, Barrio 2 Grupo Residencial M de la Partida Electrónica P02I00293 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sentencia que se encuentra consentida mediante resolución número ocho de fecha catorce de julio de dos mil catorce, asimismo de la sentencia antes citada se advierte que la demandante Elizabeth Margarita Quezada Soto es copropietaria del inmueble ubicado en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II Manzana M-15 Lote 45, Barrio 2 Grupo Residencial M inscrito en la Partida Electrónica P02100293 al haber sido declarada coheredera del citado inmueble en concurrencia con Miguel Ángel Quezada Soto hermano de la demandante, quien transfirió la propiedad del citado inmueble a la demandada Rudy Roxana Inoñán García, por tanto el citado documento acredita la propiedad que ostenta la demandante sobre el inmueble materia de litis, cumpliendo así con el primer requisito para solicitar la reivindicación.

**b)** En cuanto al segundo requisito, el cual es ausencia del derecho del demandado (a), así en los autos la parte demandada señala que es la única titular del bien inmueble materia de litis y que ostenta el dominio y posesión legal del inmueble, por lo que la copropiedad que indica la parte actora no existe. Así respecto, a lo señalado por dicha parte, consta en autos que con fecha cuatro de setiembre de dos mil catorce se efectuó la inscripción de la adjudicación a favor de Ruddy Roxana Inoñán García adquiriendo el dominio del inmueble de litis por haberlo ordenado el árbitro del Centro de Arbitraje Financiero e Inmobiliario-CAFI, mediante resolución número veintidós de fecha siete de julio de dos mil catorce, en el proceso seguido entre Ruddy Roxana Inoñán García contra Miguel Ángel Quezada



Soto sobre obligación de dar suma de dinero, siendo ello así, corresponde determinar si dicha parte adquirió el inmueble materia de reivindicación con buena fe o mala fe.

c) Respecto al tercer requisito, sobre la posesión del bien por parte del demandado, se tiene en los autos que la demandada en su contestación de la demanda ha señalado que es falso que la parte actora sea copropietaria del bien inmueble materia de litis, por cuanto de la propia partida electrónica n.º P02100293 del Registro de Propiedad de Lima, se acredita que la única titular del dominio es la suscrita y que además ostenta y detenta la posesión legal del inmueble, por lo cual no hay copropiedad. Asimismo, la demandante también indica que la demandada tiene la posesión del bien materia de litis, cumpliéndose así el tercer requisito.

d) Precisa que la identificación del bien, el cual es el cuarto requisito, se tiene la copia literal de la partida electrónica n.º P02100293 en la cual se consigna que el bien materia de litis es el ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II Manzana M-15 Lote 45, Barrio 2 Grupo Residencial M-Distrito de San Juan de Lurigancho-Departamento de Lima, lo que es corroborado en la sentencia de fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, emitida en el proceso de petición de herencia interpuesto por la demandante, en la cual se consigna como uno de los bienes inmuebles que hereda dicha parte, el ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II Manzana M-15 Lote 45, Barrio 2 Grupo Residencial M, distrito de San Juan de Lurigancho departamento de Lima, documentos que acreditan la plena identificación del inmueble materia de litis.

e) Finalmente en cuanto a lo señalado por la parte demandada en su contestación de la demanda, sobre que existe discrepancia entre la ubicación del inmueble señalado por la demandante y la dirección y ubicación que aparece en la partida electrónica, ya que no adjunta ni partida electrónica, así como documento que acredite que tal inmueble exista, debe precisarse que la parte actora en su demanda señala que el bien inmueble que pretende reivindicar mediante la presente acción es el inscrito en la partida electrónica n.º P02100293 consignado líneas arriba, partida que adjunta como medio probatorio en su demanda, así también para sustentar su pedido se tiene la sentencia de fecha diecisiete de junio de dos mil catorce en la cual consta identificado plenamente el bien a reivindicar.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**



1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha diez de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas cincuenta y dos del cuadernillo de casación, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa de los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** Refiere que, la Sala Superior realizó una indebida valoración de los medios probatorios aportados, pues a pesar de haberse establecido como fundamento fáctico que adquirió el bien sub materia como consecuencia de la constitución de una garantía real, inscrita antes de la anotación de la demanda de petición de herencia, y por ende actuó en base a la fe pública registral como se reconoce en el fundamento 8 numeral 4) de la impugnada; sin embargo, en forma sesgada incurre en una deficiencia en la justificación externa como se aprecia del numeral 6) del fundamento 8, determinando la existencia de mala fe por parte de la recurrente como tercero adquiriente, desvirtuando la buena fe que pretendía la recurrente hacer valer en el presente proceso.

**b) Infracción normativa del artículo 665 del Código Civil.** Sostiene que, el Ad quem, pese haber transcrito en el segundo párrafo del fundamento de la impugnada, el artículo 665 del Código Civil, sin embargo, en toda su argumentación inaplicó esta norma, pues solo hace referencia en forma extensa al artículo 927 del mismo cuerpo de leyes, vulnerando el artículo denunciado.

**c) Infracción normativa del artículo 927 del Código Civil.** Precisa que, a través del proceso se concluyó que se trata de un proceso de reivindicación de bien hereditario, por lo que se aplicó indebidamente la norma denunciada, regula un supuesto de hecho distinto al que es materia de controversia, como se ha desarrollado en la sentencia de primera instancia, en donde se determinó que la presente controversia no se trata de una acción reivindicatoria, sino de reivindicación de bienes hereditarios, por lo que la sentencia impugnada deviene en una de motivación aparente.

**d) Infracción normativa del artículo 123 del Código Procesal Civil.** Alega que se pretende desconocer uno de los valores sobre el cual se cimienta la seguridad jurídica, pues a pesar de que la Constitución Política del Estado reconoce expresamente al arbitraje como una jurisdicción paralela, cuyos laudos tienen similares efectos como si se tratara de una sentencia. La Sala Superior adoptando



la facultad de un Juez constitucional o de órgano revisor en una demanda de anulación de laudo arbitral, de manera indirecta pretende desconocer lo resuelto en el proceso arbitral

2. Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio 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 de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los, principios que lo integran.

3. Habiéndose declarado procedente el recurso por infracciones normativas de carácter procesal y material, en primer lugar, debemos analizar las de carácter procesal y solo si estas se desestiman, pasar a analizar la, infracción sustantiva o de carácter material denunciada.

4. Entrando al análisis de las causales procesales por las cuales se declaró procedente el recurso de casación, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3, de la Constitución Política de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.

5. Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)



**6.** En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Norma Fundamental, que implica que los Jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

**7.** Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático.

**8.** Del mismo modo, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso.

**9.** Por otro lado, se debe precisar que el derecho al debido proceso también se manifiesta en materia impugnatoria pues, como consecuencia lógica de un sistema democrático, las partes se encuentran facultadas a cuestionar el contenido de una decisión judicial a través de los medios impugnatorios que le otorga el ordenamiento jurídico procesal, y, en mérito a ello, deben recibir del órgano revisor un pronunciamiento acorde a los cuestionamientos planteados, en aplicación del principio de “congruencia impugnatoria”.

**10.** Efectuadas las precisiones precedentes, en cuanto a las infracciones descritas en los acápites i) y iv), estas cuestionan el debido proceso, la motivación de



resoluciones judiciales y la valoración de medios probatorios, sin embargo, este Supremo Tribunal considera que en el presente caso no existe vicio alguno en la tramitación del proceso, donde las partes han ejercido plenamente su derecho de acción y de contradicción, de defensa, a la prueba, a la impugnación y a la doble instancia, etc.; la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada, pues la Sala Superior luego de la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios adjuntados al proceso, han arribado a la conclusión de que si bien es cierto la demandada adquirió en un primer momento la propiedad del bien materia de litis a través de la escritura pública de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, acto que fuera inscrito en los Registros Públicos el veintisiete de agosto de dos mil doce, fecha que aún no se había hecho conocer a terceros la copropiedad del inmueble; sin embargo por escritura pública de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce, la demandada restituyó la propiedad del inmueble sub litis a favor de Miguel Ángel Quesada Soto, acto inscrito en los Registros Públicos el veintiuno de enero de dos mil trece, perdiendo así el dominio del inmueble; y que posteriormente la demandada con fecha cuatro de setiembre de dos mil catorce se efectuó la inscripción de adjudicación de dominio del inmueble materia de litis a favor de la demandada; pues con fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce se efectuó la inscripción ante los Registros Públicos de la medida cautelar de no innovar sobre el bien materia de litis dictada en el proceso arbitral de obligación de dar suma de dinero, además de que con fecha nueve de enero de dos mil catorce ya se había efectuado la inscripción de la anotación de demanda sobre petición de herencia, hechos que permitían a la demandada conocer la existencia del derecho hereditario de la demandante sobre el bien materia de litis; razón por la cual estas infracciones normativas procesales deben ser desestimada, privilegiándose la solución definitiva del caso sub litis. Aunado a ello se debe tener en cuenta lo señalado por la Sala Superior en sus fundamentos 5 y 6 de la sentencia impugnada: “En dicho contexto, es de advertirse de la Partida Electrónica n.º P02100293, que la parte demandada ostentó en un primer momento la propiedad del inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II Manzana M-15 Lote 45, Barrio 2 Grupo Residencial M de la Partida Electrónica P02100293 del Registro de Propiedad inmueble de Lima, al haberlo adquirido de su anterior propietario don Miguel Ángel Quezada Soto, mediante contrato de compraventa de fecha 27 de abril de 2012, acto que fue inscrito en los Registros Públicos con fecha 27/08/12, constando que en dicho momento no se encontraba inscrito ningún acto que hiciera conocer a terceros, el derecho de copropiedad de la parte actora sobre el bien inmueble de litis. Y que con fecha 19/12/12 la demandada efectuó la restitución de



la propiedad del inmueble materia de litis a favor de don Miguel Ángel Quezada Soto (anterior propietario y hermano de la demandante, coheredero), inscribiendo dicho acto en Registros Públicos con fecha 21/01/13, perdiendo así dicha parte el dominio del inmueble de litis. Y, que con fecha 04/09/14, se efectuó la inscripción de adjudicación de dominio del inmueble materia de litis a favor de la parte demandada, ordenada mediante resolución número 22 de fecha 07/07/14, adquiriendo así la propiedad del bien materia de litis.” (sic). “Así también, es de advertirse que con fecha 28/03/14 se efectuó la inscripción ante Registros Públicos de la medida cautelar de no innovar sobre el bien materia de litis (resolución emitida dentro del proceso arbitral de obligación de dar suma de dinero seguido entre la demandada Rudy Roxana Inoñan García y don Miguel Ángel Quezada Soto). Es decir, la demandada tuvo pleno conocimiento de la existencia del derecho hereditario de la demandante sobre el bien inmueble de litis, mucho antes de adjudicarse el bien que fue recién el día 04/09/14, concluyéndose la mala fe de la demandada (tercero adquirente) y desvirtuándose la buena fe que pretendía hacer valer en la presente causa, cumpliéndose así con el segundo requisito para solicitar la reivindicación”.

**11.** En cuanto a la infracción normativa descrita en los acápites ii) y iii) artículos 665 y 927 del Código Civil, se tiene que, el Código Sustantivo prescribe: “Artículo 927. La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.”; asimismo, “Artículo 665 segundo párrafo, Si se trata de bienes registrados, la buena fe del adquirente se presume si, antes de la celebración del contrato, hubiera estado debidamente inscrito, en el registro respectivo, el título que amparaba al heredero aparente y la transmisión de dominio en su favor, y no hubiera anotada demanda ni medida precautoria que afecte los derechos inscritos. En los demás casos, el heredero verdadero tiene el derecho de reivindicar el bien hereditario contra quien lo posea a título gratuito o sin título.”; normas cuya infracción pasamos a analizar seguidamente.

**12.** Que, como lo señala el propio artículo 665 del Código Civil, segundo la buena fe del adquirente se presume si, antes de la celebración del contrato, hubiera estado debidamente inscrito, en el registro respectivo. Que, en el caso en cuestión, si bien es cierto la demandada adquirió en un primer momento el bien a través del contrato de compraventa de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, acto inscrito en los Registros Públicos el veintisiete de agosto de dos mil doce; fecha que aún no se había hecho conocer a terceros la copropiedad del inmueble; sin embargo por





escritura pública de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce, la demandada restituyó la propiedad del inmueble sub litis a favor de Miguel Ángel Quesada Soto, acto inscrito en los Registros Públicos el veintiuno de enero de dos mil trece, perdiendo así el dominio del inmueble; y que posteriormente con fecha cuatro de setiembre de dos mil catorce, se efectuó la inscripción de adjudicación de dominio del inmueble materia de litis a favor de la demandada; pues con fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce se efectuó la inscripción ante los Registros Públicos de la medida cautelar de no innovar sobre el bien materia de litis dictada en el proceso arbitral de obligación de dar suma de dinero, además de que con fecha nueve de enero de dos mil catorce ya se había efectuado la inscripción de la anotación de demanda sobre petición de herencia, hechos que permitían a la demandada conocer la existencia del derecho hereditario de la demandante sobre el bien materia de litis, demostrándose así la mala fe de la demandada y desvirtuándose la buena fe que pretendía hacer valer en la presente causa, por lo que se concluye que la Sala Superior si ha aplicado la norma antes señalada deviniendo en infundado este extremo.

**13.** Que, finalmente en cuanto a que la Sala Superior ha aplicado indebidamente el artículo 927 del Código Civil, se tiene que si bien es cierto hay una descripción literal de tal artículo; lo es también que para la resolución del presente caso se ha aplicado el artículo 665 del Código Civil, el cual como ya se ha descrito en líneas arriba la demandada recurrente, al momento de inscribir el bien materia de litis, tenía conocimiento de que la demandante contaba con derechos hereditarios sobre el bien sub litis, desvirtuándose la buena fe que pretendía hacer valer en la presente causa; razón por la cual también debe declararse infundado dicho extremo del recurso de casación.

**14.** Resulta necesario precisar que el Recurso de Casación tiene como objetivo un control de contenido eminentemente jurídico, no correspondiendo atender el pedido formulado por el parte dirigido directamente a lograr que esta Sala Suprema realice una nueva revisión de los hechos, o una nueva valoración de las pruebas, que ya han sido admitidas, actuadas y valoradas en las etapas correspondientes del proceso, especialmente por la Sala Superior, al momento de dictar la resolución de vista. El pedido revisorio no puede jamás sustentarse únicamente en la disconformidad con la decisión adoptada sobre el fondo por la Sala de mérito, en uso de su apreciación razonada y valoración conjunta del caudal probatorio; pretendiendo que esta Sala Suprema actúe como tercera instancia. En resumen, en



el caso sub litis no se aprecia infracción de las normas procesales ni sustantivas denunciadas en el recurso de casación; por lo que éste debe desestimarse.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos cuarenta y cuatro, por Ruddy Roxana Inoñán García, contra la sentencia de vista de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, de fojas doscientos ochenta; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Elizabeth Margarita Quezada Soto, sobre reivindicación; y los devolvieron. Por licencia de los señores Jueces Supremos Távara Córdova y Hurtado Reyes integran este Supremo Tribunal los señores Jueces Supremos De La Barra Barrera y Céspedes Cábala. Interviniendo como ponente la señorita Jueza Suprema Huamaní Llamas.

**SS. HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CÁBALA.**



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

**CAS. 5778-2017, DEL SANTA**

Lima, diecisiete de enero de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número cinco mil setecientos setenta y ocho-dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente resolución.

**I. HECHOS:**

1. El demandante Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima Hidrandina S.A. interponen demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) **Se** restituya a su favor, el inmueble ubicado en Los Laureles, manzana “U”, lote 4, garaje 1, Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la Partida n.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral n.º VII-Sede Huaraz, de una extensión superficial de 27.80 m2;

b) asimismo, peticiona que se disponga el pago de costas y costos del proceso. Sustenta que la parte demandante, es propietaria, del bien inmueble ubicado en Los Laureles, manzana “U”, lote 4, garaje 1, de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, inscrito en la Partida n.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral n.º VII-Sede Huaraz. En ese sentido, señala que la demandada viene ocupando y ejerciendo la posesión inmediata, sin tener la calidad de propietaria, ni ostentar justo título para poseerlo, de manera que acude al órgano jurisdiccional, a efecto de ejercer su derecho de reivindicación, por tanto, solicita que se declare fundada su demanda, y se ordene a la demandada, que restituya el bien inmueble de su propiedad

**II. PRIMERA INSTANCIA:**



Mediante sentencia de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas ochenta y cuatro, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) i. Que, de los medios probatorios aportados se verifica que el derecho de propiedad de la parte demandante sobre el bien materia de la pretensión, se encuentra acreditado con la copia literal de la Partida n.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral n.º VII-Sede Huaraz (fojas trece a veinticuatro), donde se consigna como titular a la entidad demandante, Hidrandina S.A., en mérito al Convenio de Transferencia de la Región Norte Medio, de fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, suscrito con ElectroPerú (Asiento 1C y 2C, fojas diecinueve), inscrita definitivamente la traslación de dominio, el veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y cinco (fojas diecinueve). ii. El inmueble se encuentra debidamente identificado e individualizado, como corre inscrito en la copia literal de la Partida N.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz, acorde además a la memoria descriptiva, plano de localización y perimétrico, que obran de fojas veintiocho a treinta y dos. iii. La edificación inscrita en el terreno igualmente inscrito, son de propiedad de la parte demandante. iv. Conforme a la Carta Circular N.º CS-002-99, de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve (fojas cuarenta y ocho a cincuenta), Carta N.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve (fojas cincuenta y uno) y la Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve (fojas cincuenta y dos), se verifica que la entidad demandante, pone a conocimiento de la demandada, sobre la autorización de llevar a cabo la adjudicación en venta directa de los inmuebles del Complejo Habitacional “La Caleta”, incluido el bien inmueble destinado a garaje, ubicado en la manzana “U”, lote 4, conforme a la condiciones establecidas en la Ley n.º 27004, otorgándole el derecho de preferencia de venta respecto del bien anotado, a la actora, quien manifiesta su conformidad a dicha preferencia, no obstante ello, en autos no obra medio probatorio que acredite la traslación de dominio definitivo a favor de la demandada, que constituya título oponible al derecho de propiedad de la entidad demandante. v. Asiste a la parte actora, el derecho a que se le restituya el inmueble de su propiedad, más aún, cuando su dominio se encuentra inscrito, debiéndose presumir su certidumbre y producir todos sus efectos legales, en tanto no haya sido rectificado o declarado judicialmente inválido, en observancia del artículo 2013, del Código Civil, supuestos no acreditados en autos. vi. Si bien es cierto, que el



reembolso está a cargo de la parte vencida, conforme dispone el artículo 412, del Código Procesal Civil, no obstante, en el presente caso no corresponde condenar a la parte demandada, al pago de costos y costas procesales, por cuanto en ejercicio de su derecho de contradicción, contó con razones justificantes para la defensa de sus derechos.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

Apelada la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha catorce de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y tres, revocó la sentencia apelada y reformándola declaró improcedente la demanda, al considerar que:

**a)** Que, si se parte de la idea, de que el contrato implica la manifestación de voluntad, tanto del oferente y del aceptante, a través del cual exteriorizan sus intenciones de formar un contrato. En el presente caso, la exteriorización de la voluntad común de las partes para formar un contrato, se encuentra materializada en el acto de la comunicación de la oferta, de parte de la empresa demandante (Carta n.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve) y por otra parte la respuesta de la aceptación de dicha oferta en los términos que fue propuesta (Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve), por lo que, se cumple con el elemento esencial de todo contrato, como es el consentimiento o voluntad contractual, derivada de la coincidencia de dos declaraciones de voluntad oferta y aceptación coligiéndose que existe un contrato, por cuanto existen voluntades, así como también existe la identificación del objeto del contrato y la prestación pactada.

**b)** De conformidad con el artículo 1382, del Código Civil, el vendedor (empresa Hidrandina S.A.) se obligó a transferir la propiedad del inmueble objeto de litis al comprador (demandada), y ésta a la vez se obligó a pagar su precio, tal como así se puede colegir del contenido de las cartas documentales, que no han sido cuestionadas, ni tachadas por la parte demandante, conservando así su valor probatorio, así como tampoco obra en autos, que éstas hayan sido dejadas sin efecto o se haya interpuesto proceso de resolución de contrato contra éstas, por tanto, no existiría impedimento alguno para que surtan todos sus efectos.



c) Que si bien, la empresa demandante, adjuntó a su demanda copia literal de la Ficha Registral N.º 02000674, donde aparece como titular del inmueble ubicado en Los Laureles manzana “U”, lote 04, garaje 1 de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, con un área de 27.80 m<sup>2</sup> , también es cierto, que el registro dota de seguridad del tráfico jurídico comercial con implicancia jurídica, sin embargo, no necesariamente es una verdad oficial, porque el registro es un mecanismo instrumental declarativo que otorga publicidad de los actos, mas no crea los derechos.

d) Que teniendo en cuenta el artículo 949, del Código Civil, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesaria en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos.

e) Se tiene que por medio de la comunicación de la oferta y la aceptación de ésta, en el plazo oportuno, se cumple con todos los elementos de un contrato de compraventa, y si bien es cierto, la demandada no cuenta con su respectiva inscripción en los Registros Públicos, ello no es impedimento para que el vendedor realice la formalidad requerida, por tratarse de un contrato netamente consensual, el mismo que ha quedado perfeccionado desde el momento en que se produjo el consentimiento de transferir dicho inmueble, de manera que siendo uno de los requisitos concurrentes, para que prospere el proceso de reivindicación, que la ejercite el propietario que no detenta la posesión del bien, y que, el bien esté poseído por otro que no sea dueño, la presente acción deviene en improcedente, al constituir un petitorio jurídicamente imposible, dado que puede optar por esta figura, el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, sin embargo, se verifica que ni la parte demandante ni la demandada, presentan esa condición en virtud del contrato celebrado sobre el bien sub litis.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas treinta y cinco del cuaderno de casación, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa de los artículos 188 y 197, del Código Procesal Civil,** sostiene que la Sala Superior, otorgó suficiencia probatoria a las pruebas presentadas por la demandante, consistentes en las cartas de oferta y aceptación de



venta, de fechas veinticuatro y veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, respectivamente, a pesar que éstas habían perdido eficacia jurídica, por cuanto con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, se publicó la Ley n.º 27249, que autorizaba a las empresas del Estado a realizar la venta directa de los inmuebles de uso no operativo calificados como vivienda, a sus trabajadores, ex trabajadores, cónyuges o concubinos; asimismo, estableció que la Ley n.º 27004 y su reglamento, se adecuen a lo regulado en dicha norma, dejándose sin efecto los plazos establecidos anteriormente. Señala que suspendieron los trámites de las ventas directas hasta la emisión del reglamento de la Ley n.º 27249, en la cual se establecían los procedimientos de ventas de los inmuebles no operativos, siendo de relevancia los artículos 9 y 10 del reglamento, Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM; asimismo, refiere que las cartas citadas, no cumplen con los requisitos detallados en dichos artículos, así como que contravienen lo dispuesto en el artículo 1, de la Ley n.º 27249, concordante con el artículo 6 de su reglamento, por cuanto solo estaban autorizadas las ventas de inmuebles de uso no operativo, calificados como viviendas y el garaje ofertado no califica como vivienda, por tanto, la oferta y aceptación son nulas de pleno derecho. Añade que la Sala Superior, no ha valorado de manera conjunta los medios probatorios aportados por las partes, entre estos: la carta, de fecha veinticinco de octubre de dos mil uno, que remitió la demandante para que se le haga llegar la oferta de venta de la vivienda, mediante la cual se prueba que esta conocía de la Ley n.º 27249; la carta de fecha cuatro de julio de dos mil dos, mediante la cual Hidrandina S.A., hace llegar la oferta; así como tampoco se habría valorado los eventos que tuvieron lugar durante la oferta y la aceptación del bien en litigio, tales como la publicación de la Ley n.º 27249 que establecía la adecuación de la Ley n.º 27004 y la suspensión de la venta de inmuebles hasta la emisión de su reglamento.

**b) Infracción normativa del artículo 949, del Código Civil,** indica que la Sala Superior, al señalar que de acuerdo a la norma denunciada la transferencia predial opera de manera consensual, no siendo necesaria en principio, la inscripción en los Registros Públicos; omite aplicar la salvedad prescrita en el artículo 949, del Código Civil, que refiere “salvo disposición legal diferente” o “pacto en contrario”; así como el hecho que la oferta de venta se hizo por autorización de la Ley n.º 27249, que indica: “La expresa manifestación de voluntad del beneficiario que la transferencia de propiedad del inmueble se producirá a la fecha de inscripción de la compraventa y la hipoteca legal por el saldo de precio, en el



Registro de Propiedad Inmueble o el Registro Predial Urbano respectivo”, habrían confirmado la apelada.

**c) Infracción normativa de la Ley n.º 27004, Ley n.º 27249 y artículos 1, 9 y 10 del Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM**, alega que la Sala Superior, en virtud del principio iura novit curia, regulado en el artículo VII, del Título Preliminar del Código Procesal Civil, debió analizar la aplicación de las normas denunciadas al caso en concreto, así como si las cartas de oferta y aceptación del bien cumplían con los requisitos establecidos en los artículos 1, 9 y 10, del Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM y si estaban autorizados a ofertar bienes inmuebles operativos, como es el caso del bien materia de litigio.

**d) Infracción normativa de la Segunda Disposición Complementaria, de la Ley n.º 27249**, sustenta que la Sala Superior, ha inaplicado el extremo de la norma denunciada, la misma que dispone la adecuación de las Leyes n.º 27004, 27165, 27193 y sus reglamentos, a lo dispuesto en ella y deja sin efecto los plazos establecidos en los referidos reglamentos. Señala que la demandada pretende oponerle a su derecho de propiedad, las cartas notariales de fechas veinticuatro y veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, que ha sido aceptado por la Sala Superior, sin haber analizado dichas cartas a la luz de la regulación prevista en el artículo 1, de la Ley n.º 27004 y de la Ley n.º 27249, así como del Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM, siendo que de haberlo hecho habrían determinado que son nulas de pleno derecho, de manera que la Sala Superior, no puede concluir que la perfección del contrato se dio con la oferta y aceptación de la venta, sin considerar que la empresa no podía ofertar bienes de uso operativo.

**e) Infracción normativa de los artículos 923 y 927, del Código Civil**, concordante con el artículo 70, de la Constitución Política del Estado, manifiesta que su derecho de propiedad se encuentra acreditado con la copia literal de la partida donde está inscrito el bien en litigio, mientras que la demandada no cuenta con un título que acredite su propiedad; por tanto en ese sentido, goza del poder jurídico que permite usar, disfruta, disponer y reivindicar, que señala el artículo 923, del Código Civil, el cual ha sido conculcado por el Colegiado Superior, así como también se ha infringido, el poder ejercitar su derecho de reivindicar regulado, el cual es imprescriptible; en ese sentido añade que le alcanzaba la regulación de las normas denunciadas, siendo que la Sala Superior, contraviene





una norma constitucional, privándolo de su derecho a la propiedad, basándose en documentos que son nulos de pleno derecho.

**f) Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, artículo 50, inciso 6, y artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil,** señala que, en la sentencia impugnada, se han infringido las normas denunciadas, referidas a la motivación de las resoluciones judiciales; así como que la Sala Superior, ha motivado la sentencia impugnada en documentales que son nulas de pleno derecho.

2. Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente, por causales de infracciones normativas procesales y materiales, debiendo absolverse, en principio, la denuncia de carácter procesal, por las implicancias que podría tener su estimación, pues si se declara fundado el recurso, por esta causal debería verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a las causales materiales.

3. Respecto de la infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, artículo 50, inciso 6, y artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil, caber precisar que el principio de la motivación de los fallos judiciales, constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrado en los artículos mencionados, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para emitir sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad, de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente, en ese sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla.

4. En el presente caso, la Sala Superior, ha justificado de manera razonada y motivada su decisión de revocar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, interpuesta por la Empresa Regional de Servicio de Electricidad Electro Norte Medio Hidrandina S.A., toda vez que, analizando las pruebas y valorándolas



conforme a derecho, ha determinado que por medio de la comunicación de la oferta y la aceptación de ésta, en el plazo oportuno, se cumple con todos los elementos de un contrato de compraventa, haciendo la precisión que si bien la demandada, Deidamia Violeta Castañeda Otsu, no cuenta con la inscripción en los Registros Públicos del inmueble, ubicado en la manzana “U”, lote 04, garaje G4, de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, provincia del Santa, ello no impide para que la empresa vendedora, realice la formalidad requerida, porque se trata de un contrato consensual, el cual se perfeccionó desde el momento que se produjo el consentimiento de transferir dicho inmueble, tal como se advierte de la Carta n.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, en donde la empresa comunicó a la demandada, el proceso de adjudicación en venta directa y de la Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, mediante la cual, la demandada expresó su conformidad; asimismo, refiere la Sala Superior, que siendo uno de los requisitos concurrentes, para que prospere el proceso de reivindicación, que la ejercite el propietario que no detenta la posesión del bien, y que, el bien esté poseído por otro que no sea dueño, la acción deviene en improcedente, por constituir un petitório jurídicamente imposible; criterio que resulta justificado, puesto que solo puede optar por esta figura el propietario no poseedor, contra el poseedor no propietario, hecho que no se da en este caso, debido que ninguna de las partes, presentan esa condición en el contrato celebrado sobre el bien sub litis. Por consiguiente, la infracción denunciada debe desestimarse.

**5.** En relación a la infracción normativa de los artículos 188 y 197, del Código Procesal Civil, se puede señalar que en materia probatoria, el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho; además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado. Precisamente regulando éste derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al juez, en los términos que señalan los artículos 188 y 197, del Código Procesal Civil, la obligación en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las



pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas, formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez que solo teniendo una visión integral de los medios probatorios, se pueden sacar conclusiones en busca de la verdad, que es el fin del proceso.

**6.** Bajo ese contexto, se verifica que la decisión adoptada por la Sala Superior, se sustenta en una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios incorporados al proceso, tal es así que se tomó en cuenta: i. La Carta n.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, mediante la cual, la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima-Hidrandina S.A., comunicó a la demandada, sobre el proceso de adjudicación en venta directa, de los inmuebles del Complejo Habitacional “La Caleta”, en base al mandato expreso de la Ley n.º 27004, señalando: “El inmueble en mención el cual a la fecha Ud. ocupa, tiene un área construida de 105.04 m<sup>2</sup> y un área total de 232.56 m<sup>2</sup> , por lo que de conformidad con el dispositivo legal acotado le otorgamos el derecho preferencial sobre la venta de dicho inmueble, cuyo valor conforme a la valuación del Consejo Nacional de Tasaciones CONATA asciende a US\$ 5,108.62. Igual venta corresponde al Garaje (Mz. U lote 4) cuya área total y construida es de 27.80 m<sup>2</sup> y su valor es de US \$ 603.82.” (cursiva agregada). ii. La carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, mediante la cual la demandada, expresó su conformidad señalando: “[...] manifiesto mi aceptación para adjudicarme en venta directa la vivienda garaje que actualmente ocupó, los mismos que se encuentran ubicados en la Calle Las Casuarinas n.º 300 Mz. “O”, lote 12 y Mz. “U” Lote 4 del Complejo Habitacional “La Caleta” de esta ciudad, acogiéndome para ello a las condiciones y forma de pago señalados en la Ley n.º 27004, esto es, en el plazo de diez (10) años; por lo que, agradeceré alcanzarme el cronograma de pagos en moneda nacional e indicarme la entidad a la cual efectuaré los depósitos mensuales. Asimismo, solicito se me adjudique en venta directa del garaje ubicado en la Mz. U lote 7, en las condiciones antes señaladas” (cursiva agregada). iii. La copia literal de la Ficha Registral n.º 02000674, donde en la Ficha n.º 16450-G, la empresa demandante, aparece como titular del inmueble, ubicado en Los Laureles, manzana “U”, lote 04, garaje 1, de la Urbanización La Caleta, del Distrito de



Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, con un área de 27.80 m<sup>2</sup>.

7. Dichas instrumentales no han sido materia de tacha, ni han sido desvirtuadas con medio probatorio alguno; por tanto, conservan su plena validez probatoria. Siendo así, en el presente caso, no se ha producido una transgresión al debido proceso de la recurrente, quien pretende una nueva valoración de los medios probatorios actuados en este proceso, situación que es ajena en sede casatoria. En razón a ello, la infracción normativa denunciada debe desestimarse.

8. Respecto a la supuesta infracción normativa del artículo 949, del Código Civil, es preciso señalar, que el artículo en mención, regula el sistema de transmisión de la propiedad inmueble, precisando que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (cursiva agregada). Es decir, de acuerdo a esta norma, respecto a la propiedad en nuestro sistema jurídico, se puede afirmar que ésta se adquiere por el solo consentimiento de las partes contratantes (adquirente y transferente) y no necesariamente se exige la entrega de la posesión del bien, menos aún su inscripción en el Registro Público.<sup>1</sup> El profesor, Mario Castillo Freyre, señala: “la compraventa es un contrato eminentemente consensual ya que se celebra con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir será porque las partes decidan imponérsela, pero no porque la ley lo exija” (Castillo Freyre, 2000, p. 95).

9. Estando a lo señalado, se advierte de autos que, en aplicación del artículo 1, de la Ley n.º 270042, de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, la empresa demandante, Hidrandina S.A., remitió a la demandada, la Carta n.º CS-018-99 de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, por medio de la cual, comunicó del proceso de adjudicación en venta directa de los inmuebles del Complejo Habitacional “La Caleta”, otorgándole el derecho preferencial, sobre la venta del inmueble y el garaje, dándole el plazo de dos días calendarios, para que haga llegar su aceptación o no, de la venta de los inmuebles mencionados. Es así, que la demandada dentro del plazo concedido, a través de la Carta de veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, aceptó adjudicarse en venta directa la vivienda y el garaje que actualmente ocupa e indica que se acoge a las condiciones y formas de pago señaladas en la Ley n.º 27004, esto es, en el plazo de diez años, solicitando se alcance el cronograma de pagos en



moneda nacional y se indique la entidad, en la cual efectuará los depósitos mensuales. Asimismo, se verifica que la Ley n.º 27249, es de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, y su reglamento, el Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM, es de fecha veinticinco de enero de dos mil uno.

**10.** Bajo el contexto mencionado, se puede colegir que no se advierte infracción alguna del artículo 949, del Código Civil, toda vez, que la Sala Superior, ha señalado, correctamente, que se han cumplido los elementos de un contrato, al haberse producido la comunicación de la oferta (fecha, veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve) y la aceptación de ésta, en el plazo oportuno (fecha, veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve), y estando que el contrato es netamente consensual, éste ha quedado perfeccionado, desde el momento en que se produjo el consentimiento de transferir dicho inmueble en venta directa. De otro lado, lo señalado por la empresa recurrente de que la Sala Superior, omite aplicar la salvedad prescrita por el artículo 949, del Código Civil, que la oferta se hizo por autorización de la Ley n.º 27249 y su reglamento, las cuales consideran la salvedad de la norma denunciada y que de haber tenido en cuenta el inciso i), del artículo 10, del Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM, Reglamento de la Ley n.º 27249, se habría confirmado la apelada, carecen de asidero legal, puesto que el proceso de adjudicación directa de las viviendas, se efectuó por autorización expresa de la Ley n.º 27004, de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, y no en base a la Ley n.º 27249 y su reglamento, que son de fecha posterior, esto es, veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y veinticinco de enero de dos mil uno, respectivamente. Siendo ello así, no resulta aplicable lo señalado en el inciso i) del artículo 10, del Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM, Reglamento de la Ley n.º 27249, más aún, si se tiene en cuenta que por autorización de la Ley n.º 27004, ya se había efectuado la transferencia de la propiedad, vía consensual, la cual resulta suficiente para hacer a la demandada propietaria del inmueble y garaje. Por tanto, la infracción denunciada debe ser desestimada.

**11.** Respecto a la infracción normativa de los artículos 923 y 927, del Código Civil, concordante con el artículo 70, de la Constitución Política del Estado. De acuerdo a lo normado en el artículo 923, del Código Civil, debe indicarse 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” (cursiva agregada); a su vez, el artículo 927, del acotado Código, prescribe que:



“La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción” (cursiva agregada). Al respecto, el derecho de propiedad reconocido como derecho fundamental en el artículo 2, incisos 8 y 16, y en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, debe ser concebido como el 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 productos, y darle un destino o una condición conveniente a sus intereses patrimoniales; siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

**12.** La reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario.

**13.** Esta Corte Suprema, en reiterada y uniforme jurisprudencia, recaída en la Casación n.º 3436-2000-Lambayeque, emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social, así como en la Casación n.º 729-2006, Lima, expedida por esta Sala Civil Permanente, ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución.

**14.** En el presente caso, si bien se advierte que obra la copia literal de la Ficha Registral n.º 02000674, donde en la Ficha n.º 16450-G, aparece que la empresa demandante, es titular del inmueble ubicado en Los Laureles, manzana “U”, lote 04, garaje 1, de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, Provincia del Santa y departamento de Ancash, con un área de 27.80 m<sup>2</sup>, cierto también es, que el registro es declarativo y no constitutivo de derechos. A su vez, se aprecia, que el demandante realizó la transferencia de la propiedad vía consensual, pues, efectuó la comunicación de la oferta mediante la Carta n.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, y la demandada, en el plazo oportuno, aceptó dicha oferta mediante la Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, quedando con ello perfeccionado el contrato



con el solo consentimiento de transferir dicho inmueble. Dicho ello, se colige que la parte demandante no es propietaria del inmueble, y estando que tampoco la demandada es poseedora ilegítima, lo resuelto por la Sala Superior, de revocar la demanda y declararla improcedente, se encuentra de acuerdo a ley, pues, solo puede ejercer la acción de reivindicación el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Siendo así, no se aprecia vulneración alguna al derecho de propiedad, por tanto, la infracción denunciada debe desestimarse.

**15.** Asimismo en relación a la infracción normativa de la Ley n.º 27004, Ley n.º 27249 y artículos 1, 9 y 10, del Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM e infracción normativa de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 27249. En el caso que nos ocupa, no se advierte infracción alguna a las normas citadas, pues, es preciso remitirnos a lo señalado en el noveno considerando, en el cual se concluyó que el proceso de adjudicación directa de las viviendas, se efectuó por autorización expresa de la Ley n.º 27004, y no en base a la Ley n.º 27249 y su reglamento, que son de fecha posterior, razón por la cual, no resulta aplicable a las cartas de oferta y aceptación, los requisitos establecidos en los artículos 1, 9 y 10, del Decreto Supremo n.º 007-2001-PCM, ni la Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 27249, por ser normas posteriores al perfeccionamiento del contrato entre las partes, en consecuencia, las infracciones denunciadas deben ser desestimadas.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima-Hidrandina S.A., obrante a fojas ciento setenta y uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha catorce de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima, Hidrandina S.A., en contra de Deidamia Violeta Castañeda Otsu, sobre reivindicación; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Ordóñez Alcántara



**SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, SALAZAR LIZÁRRAGA,  
ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, ARRIOLA ESPINO.**





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

**CAS. 1675-2017 LIMA**

Lima, cinco de setiembre de dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número mil seiscientos setenta y cinco del dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha, y luego de verificada la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS:**

1. Los demandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza, interponen demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Se le haga entrega del inmueble ubicado en el primer nivel del primer piso del Jirón Francisco Moreno número 946, Tienda 01, Distrito de Surquillo, Lima, de un área de once punto cincuenta metros cuadrados (11.50 m<sup>2</sup>), inscrita en la Partida número 49056170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

b) Resultan ser propietarios exclusivos del inmueble sublitis al haberlo adquirido de su anterior propietaria Constructora Franma Sociedad Anónima mediante escritura pública de fecha veintiuno de setiembre de dos mil nueve, encontrándose inscrito en la Partida Registral número 49056170, Asiento C0001, así como la fábrica en el Asiento B0002 de la misma partida;

c) Los demandados mantienen la posesión de la tienda materia de demanda sin consentimiento alguno y pese a haberseles requerido e invitado a conciliar en forma extrajudicial, a fin que les restituyan la propiedad, éstos han hecho caso omiso, motivo por el cual acuden judicialmente a fin de obtener el amparo de su derecho; c) Conforme al Acta número 433-2009 expedido por el Centro de Conciliación “Echevarría & Jiménez”, se concluyó el procedimiento conciliatorio sin la asistencia de los demandados, con lo que sostienen que estos últimos no tienen el mínimo interés de resolver sus diferencias, encontrándose renuentes a entender la calidad de propietarios que detentan los accionantes



2. Sergio Medina Herrera y Leticia Huamán Huacchillo contestan la demanda alegando que:

a) Refieren ser los verdaderos propietarios del inmueble submateria, al haberlo adquirido de la Constructora G.K Omega Sociedad Anónima quien a su vez lo adquirió de la Constructora Franma Sociedad Anónima, conforme a la escritura pública de compraventa celebrado ante notaria publica, por lo que es la persona jurídica quien tiene el dominio legal y no la persona jurídica que vendió a los demandantes, motivo por el cual han planteado la nulidad del acto jurídico respecto del citado inmueble

b) En cuanto a la fábrica, sostienen que quienes efectuaron la construcción fueron los recurrentes a través de la empresa que les vendió el inmueble, Constructora G.K. Omega Sociedad Anónima quien lejos de efectuar la independización y escritura pública respectiva, cometió el delito de estafa, puesto que conocía que los recurrentes habían adquirido el referido inmueble hace más de doce años y por tanto les correspondía la prescripción adquisitiva de dominio.

c) Su contrato de compraventa fue celebrado el uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, concordante con la escritura de compraventa celebrada entre Constructora Franma Sociedad Anónima como vendedora y Constructora G.K Omega Sociedad Anónima como compradora, quien a su vez les vendió el referido inmueble, no logrando inscribirse dicho acto jurídico por lo que habiendo fallecido el accionista titular, los herederos conjuntamente con los demandantes han pretendido estafarlos patrimonialmente cuando en realidad lo que corresponde era que se les otorgue la escritura pública correspondiente

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha siete de marzo de dos mil dieciséis, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) De la Partida Registral número 49056170 correspondiente al inmueble materia de litigio, se verifica que el primigenio propietario fue Constructora G.K Omega Sociedad Anónima quien lo adquirió mediante escritura pública de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y siete, conforme consta en



el asiento C.1 de la Ficha número 1631971; luego el inmueble fue adquirido por Constructora Franma Sociedad Anónima, según escritura pública de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y ocho, según se observa en el asiento C.2 de la Ficha número 1631971.

**b)** Conforme al asiento B00002 de la actual Partida Registral número 49056170, se aprecia que la declaración de fábrica sobre el terreno inscrito, ha sido realizada por Constructora Franma Sociedad Anónima, entidad en ese entonces propietaria registral.

**c)** Posteriormente, el inmueble es adquirido por los demandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza, mediante escritura pública del veintiuno de setiembre de dos mil nueve y presentado al registro el día veintidós del citado mes y año, tal como consta en el asiento C00001 de la mencionada partida registral; por consiguiente, la parte demandante tiene la calidad de propietaria encontrándose por tanto legitimada para ejercer su derecho a reivindicar el bien.

**d)** En cuanto a los demandados, si bien estos presentan un contrato de compraventa celebrado con Constructora GK Omega Sociedad Anónima, en el cual se aprecia la individualización del inmueble, así como el precio de venta y la forma de pago; sin embargo, pese a ser de fecha uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, no cuenta con legalización de firma o “fecha cierta” que permita inferir la existencia de un acto celebrado con suma anterioridad a la escritura pública a favor de la parte demandante en que adquiere el inmueble en su conjunto, pues el medio probatorio aportado por los demandados resulta ser una copia legalizada con fecha diecinueve de abril de dos mil doce; por lo que resulta evidente que este documento no detenta mayor derecho respecto de una escritura pública, debidamente inscrita en el Registro por la parte demandante.

**e)** Del asiento B00002 de la Partida Registral número 49056170 se verifica que la fábrica ha sido declarada por quien en esa fecha era propietaria registral del bien, es decir, Constructora Franma Sociedad Anónima quien ya detentaba la propiedad desde el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y ocho (fecha de inscripción registral); en todo caso no existe medio probatorio alguno en autos que acredite que la parte demandada edificara con su peculio, a lo que se añade que cuando la parte demandada adquiere el inmueble (uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve), este ya no pertenecía a Constructora G.K. Omega Sociedad



Anónima sino a Constructora Franma Sociedad Anónima (catorce de setiembre de mil novecientos noventa y ocho).

f) Si bien los demandados señalan haber adquirido el bien por prescripción, sin embargo, tal derecho no ha sido efectivizado ni declarado a favor de la parte demandada.

g) Si bien los demandados refieren haber adquirido de buena fe y que los demandantes sabían de su adquisición; es de señalar que si bien pueden haber adquirido el inmueble materia de litis; sin embargo, el contrato de compraventa en el que los demandados sustentan su derecho fue suscrito con posterioridad al acto de transferencia del inmueble en su conjunto a favor de Constructora Franma Sociedad Anónima; además, si bien los demandados adjuntan pagos de autoavalúo y arbitrios estos en modo alguno contrarrestan el derecho de los demandantes quienes figuran como propietarios en el Registro, además que los mismos datan del año dos mil once, esto es, posterior incluso al acto de interposición de la demanda, no existiendo siquiera una secuencia cronológica desde el año en que según refieren los demandados han adquirido la propiedad del inmueble sublitis.

h) Si bien se adjunta una constancia de contribuyente expedida por la Municipalidad de Surquillo en el que se hace mención que los demandados son propietarios en sociedad conyugal; sin embargo, tal documento en modo alguno puede acreditar el derecho de propiedad, dado que, únicamente se trata de una constancia que acredita la condición de contribuyente respecto del pago de tributos municipales.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

Los codemandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, confirmó la sentencia apelada la cual declaró fundada la demanda en los extremos referidos a la reivindicación y restitución del inmueble sublitis, al considerar que:

a) Se advierte que los demandantes han adquirido la propiedad del inmueble sublitis, conforme se advierte del Asiento C0001, Rubro Títulos de Dominio, Partida número 49056170, Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en



consecuencia, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil, la parte demandante cumple con acreditar tener la propiedad del bien reclamado.

**b)** Los demandados alegan que se encuentran ocupando el bien inmueble de manera legítima, sosteniendo que son los verdaderos propietarios del mismo, oponiendo a la parte demandante su título de propiedad, en ese sentido evaluando el Mejor Derecho de Propiedad de ambas partes la Sala Superior llega a la conclusión que la parte demandante acredita tener el título de propiedad del inmueble materia del proceso, en mérito del contrato de compraventa elevado a Escritura Pública con fecha veintiuno de setiembre de dos mil nueve e inscrito en el asiento C00001 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida número 49056170. Por su parte, si bien los demandados alegan haber adquirido la propiedad del inmueble materia de proceso de la Constructora GK Omega Sociedad Anónima, mediante Contrato de Compraventa de fecha uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve; sin embargo, dicho contrato de compraventa, resulta ser un documento privado que requiere contar con fecha cierta a fin de adquirir eficacia jurídica en el presente proceso, conforme lo establece el artículo 245 del Código Procesal Civil. En ese sentido, el contrato de compraventa de fecha uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve ha sido presentado al proceso en copia legalizada con fecha diecinueve de abril de dos mil doce; por lo que mínimamente a partir de dicha data adquirió eficacia jurídica en el presente proceso, coligiéndose que el contrato de compraventa en que los demandados sustentan su propiedad sobre el inmueble en litigio adquirió eficacia jurídica (a efecto de definir el Mejor Derecho de Propiedad en el presente proceso) a partir del diecinueve de abril de dos mil doce; además, dicha adquisición no obra inscrita en la Partida Registral correspondiente.

**c)** Del documento denominado “Constancia de No Adeudo” no se señala que los demandados hubieran mantenido una deuda con el Banco por la adquisición del inmueble materia del proceso y que la compraventa se celebró en dicha fecha, en tanto que únicamente se establece que el ahora demandado, no mantiene obligación alguna con la Administradora del Comercio Sociedad Anónima.

**d)** Se declara el Mejor Derecho de Propiedad de la parte demandante sobre el bien inmueble materia del proceso, en tanto que no solo se ha acreditado que el título de los actores (contrato de compraventa de fecha veintiuno de setiembre de dos mil nueve) es de fecha anterior al de la parte demandada (Contrato de compraventa



con fecha cierta de fecha diecinueve de abril de dos mil doce), sino además porque el derecho de los emplazados no puede ser opuesto al derecho de los demandantes, pues el derecho de éstos sí cuenta con inscripción registral, por lo que resulta de aplicación el artículo 2022 del Código Civil.

**e)** No resulta posible analizar la validez o ineficacia de la transferencia efectuada por Constructora Franma Sociedad Anónima a favor de Constructora GK Omega Sociedad Anónima en mérito del contrato de compraventa que fue elevado a Escritura Pública que no fue inscrita, pues, no es materia del proceso determinar la simulación de la compraventa realizada entre dichas empresas, más aún, si no existe medio probatorio que acredite que los demandantes se hayan coludido con estas empresas con dicho fin, ni se ha acreditado que los demandantes conocían la inexactitud del registro a efecto de desvirtuar la presunción de la buena fe pública registral del adquirente conforme lo establece el artículo 2014 del Código Civil.

**f)** Cuando los demandados supuestamente adquirieron el inmueble, esto es, al uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, este ya no pertenecía al inmediato transferente Constructora G.K. Omega Sociedad Anónima sino a Constructora Franma Sociedad Anónima quien a dicha fecha ya figuraba como titular registral (desde el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y ocho); por lo que no pueden alegar que adquirieron el inmueble en base a la buena fe, en tanto que de conformidad con el Principio de Publicidad Registral contenido en el artículo 2012 del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

**g)** Además, los demandados no acreditan haber adquirido el bien por prescripción al no haberse declarado dicho derecho a su favor pues el Contrato de Compraventa en el que sustentan su derecho tiene fecha cierta a partir del diecinueve de abril de dos mil doce; y, los pagos de autoavalúo, arbitrios y del documento denominado “Constancia de Contribuyente” expedida por la Municipalidad de Surquillo datan del año dos mil once, estos es, tienen fecha posterior a la interposición de la demanda.

**h)** En cuanto al argumento de que se encuentra en trámite la demanda de Nulidad de Acto Jurídico signado con Expediente número 47226-2009, seguido contra los ahora demandantes ante el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Lima, se verifica que existe pronunciamiento firme en este proceso que declaró la improcedencia de



la suspensión del presente proceso ante la existencia del referido proceso de Nulidad de Acto Jurídico, pues mediante Resolución número veintidós de fecha uno de abril de dos mil once se declaró improcedente la suspensión del proceso, al no existir normatividad que disponga suspender el proceso por la existencia de un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, siendo confirmada mediante Resolución de Vista número uno del catorce de marzo de dos mil doce y por sentencia de Vista número ocho de fecha uno de abril de dos mil doce se precisó además que dicha resolución de vista se mantenía vigente, pues el proceso de Nulidad de Acto Jurídico no amerita la suspensión del trámite de la presente causa

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa material de los artículos 1135, 1136, 1362, 2014, y 2022 del Código Civil, concordante con el inciso 4 del artículo 219, inciso 3 del artículo 140, artículos 193, 220, incisos 2,3 y 4 del artículo 221 del artículo del Código Civil** en razón que: i) No se puede vender dos veces el mismo inmueble, en este caso, Constructora Franma Sociedad Anónima vende a los demandantes por segunda vez el predio sub litis mediante Escritura Pública de fecha veintiuno de setiembre de dos mil nueve cuando en primera venta mediante Escritura Pública de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y nueve la citada empresa había vendido a Constructora GK Omega Sociedad Anónima el mismo bien; ii) No existe buena fe de parte de los demandantes por tener un fin ilícito, además de no haberse emitido pronunciamiento respecto de la doble venta efectuado sobre un mismo bien;

**b) Contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso,** toda vez que: i) No se ha tenido en cuenta que los recurrentes han comprado el predio sub litis el uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve mediante documento de fecha cierta según se acredita con la constancia de no adeudo al Banco de Comercio al haber cancelado las letras de cambio por la compra al crédito del referido predio; ii) Los demandantes han obrado de mala fe pues sabían que estaban ocupados y vendidos los stand habiendo actuado en contubernio con la empresa Constructora Franma Sociedad Anónima; iii) No se ha tenido en cuenta que entre Constructora Franma Sociedad Anónima y Constructora GK Omega



Sociedad Anónima había una conjunta y estrecha relación administrativa ya que ambas empresas incluso nombran como apoderado común al doctor Juan Carlos Cornejo García, existiendo en consecuencia un concierto de voluntades entre ambas empresas y el demandante; iv) No se ha tenido en cuenta que los recurrentes están solicitando la nulidad del Acto Jurídico celebrado entre los demandantes con Constructora Franma Sociedad Anónima respecto del predio sub materia amparado en los incisos 4, 5, 6 y 7 del artículo 219 del Código Civil toda vez que su fin es ilícito ya que si bien vendió el bien en el año mil novecientos noventa y ocho no puede vender otra vez la misma propiedad por segunda vez en el año dos mil nueve.

**2.** Existe afectación al debido proceso cuando se transgrede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; hay inobservancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por ley; se evidencia error o deficiencia en la apreciación y valoración de las pruebas, falta de logicidad y razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo relievase que para que exista un pronunciamiento motivado, los jueces deben precisar los argumentos o razones suficientes en los que sustentan su decisión, así como la subsunción de los hechos determinados en la norma apropiada para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, lo que garantizará a los justiciables el respeto al derecho de defensa y por ende al debido proceso.

**3.** Examinada la decisión de la Sala Superior impugnada en casación, se aprecia en cuanto al apartado b), que el documento de fecha cierta que alegan los demandados para acreditar el contrato de compraventa resulta ser un medio probatorio inidóneo para el caso de autos en tanto que de la “Constancia de No Adeudo” no se evidencia que los demandados hubiesen mantenido una deuda con el Banco de Comercio con la finalidad de adquirir el inmueble sub materia, toda vez que en ella se consigna solamente que el demandado no mantiene obligación alguna con la Administradora del Comercio Sociedad Anónima, sin que se evidencie a partir de dicho medio probatorio la existencia de un documento de fecha cierta a favor de los demandados. Asimismo, no se verifica de lo actuado en sede de instancia, la existencia de mala fe en los demandantes, en tanto que no se aprecia que los accionantes hubiesen obrado en colusión o contubernio con las empresas en la adquisición del referido inmueble al no obrar en autos medio probatorio tendiente a acreditar dicha denuncia, tanto más, cuando a la data en que los demandantes adquieren el predio sub materia, este pertenecía a la Empresa Constructora Franma





Sociedad Anónima quien aparecía por lo demás como titular registral del referido predio. De otro lado, en relación a que las empresas Constructora Franma Sociedad Anónima y Constructora GK Omega Sociedad Anónima habrían nombrado un apoderado en común; se advierte que los recurrentes no demuestran la relación entre dicho nombramiento y el asunto materia de autos ni de qué manera se habría perjudicado los derechos de los demandados como producto de dicha designación. Finalmente, en cuanto a la existencia de un proceso sobre nulidad de acto jurídico entre las mismas partes sobre estos mismos hechos, cabe señalar que los procesos sobre reivindicación y nulidad de acto jurídico resultan ser procesos con distinta finalidad y de diferente naturaleza, en tanto que el proceso de reivindicación se encuentra destinado a conseguir la restitución del bien al encontrarse privado de ella el verdadero propietario, de persona que no tiene derecho alguno a su favor, mientras que en el proceso de nulidad de acto jurídico se discute si el contrato de compraventa ha cumplido con los requisitos para su validez; por cuyas razones, la causal denunciada en este apartado deviene en desestimable por infundada.

**4.** Antes de ingresar al análisis sobre la infracción normativa material denunciada en el apartado a), corresponde precisar primero que, conforme a reiteradas y uniformes sentencias casatorias de esta Sala de Casación, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad.

**5.** Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad, para cuya dilucidación serán aplicables las reglas contempladas en el Código Civil sobre concurso de acreedores, prioridad registral, oponibilidad de derechos reales y fe pública registral.



6. En ese sentido, de acuerdo al artículo 1135 del Código Civil cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

7. Dicha disposición igualmente encuentra concordancia con el primer párrafo del artículo 2022 de la referida norma material, en cuanto establece que 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.

8. En el caso de autos, se advierte que las instancias de mérito han determinado que la propiedad del bien inmueble ubicado en el primer nivel del primer piso del Jirón Francisco Moreno número 946, Tienda 01 del Distrito de Surquillo, Lima, corresponde a los demandantes Lucio Ortiz Boza y María Zulema Ruiz Barboza al haberlo adquirido mediante escritura pública de compraventa de fecha veintiuno de setiembre de dos mil nueve (fojas 728 a 731), encontrándose inscrito en registros públicos desde el veintiocho del mismo mes y año, según se verifica del asiento C00001 de la Partida Electrónica número 492561706 (fojas 720); en tanto que los demandados, por su parte, acreditan tener a su favor un contrato de compraventa de fecha uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, el mismo que solo resulta ser un documento privado que en todo caso adquirió fecha cierta a partir del diecinueve de abril de dos mil doce, al haber sido presentado en copia legalizada; por consiguiente, el título que adjuntan los demandados no resulta oponible al de los demandantes en tanto que el derecho de estos últimos se encuentra inscrito en Registros Públicos; en ese sentido, enfrentados los títulos de propiedad de ambas partes, el título de propiedad de la parte demandante debe prevalecer sobre el de la parte demandada.

9. En ese sentido absolviendo, las denuncias materiales denunciadas señaladas en el apartado a), se aprecia que estas devienen en desestimables habida cuenta que es un hecho debidamente acreditado en sede de instancia que la doble venta que denuncian los recurrentes respecto del inmueble sub materia no se connota en modo alguno pues no se advierte que la escritura pública de compraventa otorgado



por Constructora Franma Sociedad Anónima a favor de Constructora GK Omega Sociedad Anónima hubiese sido inscrita en registros públicos, además de no corresponder a la naturaleza y fines del presente proceso de reivindicación establecer la existencia o no de actos simulatorios en la compraventa del predio submateria, tanto más cuando no se ha logrado aportar medio probatorio alguno tendiente a demostrar de manera palmaria alguna conducta colusiva entre tales empresas y los accionantes, con la finalidad de perjudicar a los recurrentes; por consiguiente, la buena fe registral a favor de los accionantes resulta incólume al no verificarse por lo demás algún acto ilícito en la compraventa efectuado al haber adquirido el inmueble submateria de quien resultaba ser en su momento el titular registral; de lo que se concluye que la causal material denunciada en este extremo deviene también en desestimable por improbada.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** los recursos de casación interpuestos por Sergio Medina Herrera y Leticia Huamán Huacchillo; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia impugnada contenida en la Resolución número catorce, de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete (fojas 2192), expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lucio Ortiz Boza y otra contra Sergio Medina Herrera y otra, sobre Reivindicación; notificándose. Interviene el Señor Juez Supremo Salazar Lizárraga por impedimento del Señor Juez Supremo Ordóñez Alcántara; Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.

**SS. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, SALAZAR LIZÁRRAGA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.**



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

**CAS. 2870-2017, LIMA NORTE**

Lima, veintiséis de marzo de dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número dos mil ochocientos setenta – dos mil diecisiete, efectuados el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

**I. HECHOS:**

1. El demandante Julián Mamani Ari, interponen demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Solicita la restitución del predio ubicado en el lote 35, manzana R (hoy Guillermo Ramsay números 488-492, de la Cooperativa de Vivienda Ama Kella), distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Partida Registral número 11598283 del Registro de Propiedad Inmueble;

b) La adquisición de lo edificado de mala fe en aplicación del artículo 943 del Código Procesal Civil. Como sustento de su demanda refiere que el inmueble fue adquirido mediante adjudicación de fecha veintidós de mayo de dos mil siete, que celebró con la Cooperativa de Vivienda Ama Kella; sin embargo, pese a ser el único propietario, los demandados se encuentran ocupando dicho inmueble sin documento alguno que legitime su posesión; habiendo hecho caso omiso a los requerimientos que se les ha cursado para que procedan a retirarse.

c) Asimismo, refiere que, sobre el inmueble, los demandados han realizado construcciones a sabiendas de no tener derecho alguno sobre dicho predio; en consecuencia, lo construido de mala fe, le debe ser adjudicado.

**II. PRIMERA INSTANCIA:**



Mediante sentencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, se declaró fundada en parte la demanda y ordenó la reivindicación del inmueble, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

- a) Se encuentra acreditado que el demandante es el legítimo propietario titular del inmueble sub litis.
- b) También se encuentra acreditado que la codemandada Margarita Reyna Guadamur Neyra es quien ejerce la posesión del citado inmueble submateria junto a distintos integrantes de su familia.
- c) No existe una resolución firme que declare a la codemandada Margarita Reyna Guadamur Neyra como titular de dicho inmueble; por tanto, el demandante sigue siendo el titular del mismo.
- d) En ese orden de ideas, se concluye que el único propietario del bien inmueble sub litis es el demandante; en consecuencia, la condición de la demandada sobre el mismo es la de ocupante precaria; por tanto, queda obligada a desocuparlo y restituirlo a su legítimo propietario; quien por su parte deberá pagarle a aquella el valor de la edificación realizada.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

El codemandado interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos veintidós, resolvió revocarla y, reformándola, la declaró infundada en todos sus extremos, al considerar que:

- a) Los medios probatorios presentados por la demandada, como son la adjudicación del terreno en calidad de socia, la declaración testimonial de Felipe Villarreal Girón, la inspección judicial y la constatación policial, entre otros documentos, han motivado su declaración judicial como propietaria por prescripción adquisitiva, emitida en el Proceso Civil número 1764-2011-0-0901-JR-CI-02; por tanto, este solo hecho es suficiente para desestimar la acción reivindicatoria.



b) Es erróneo requerir sentencia firme para oponer la prescripción adquisitiva de dominio contra la reivindicación; pues, la jurisprudencia ya ha establecido que la sentencia de prescripción no es constitutiva del derecho sino declarativa; además, teniendo en cuenta que dicha pretensión es conexas con la acción reivindicatoria, estas son susceptibles de acumulación en un mismo proceso

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veinticinco de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuarenta y uno del cuaderno de casación, **por las causales de:**

**a) La infracción normativa material del artículo 927 del Código Civil:** Por cuanto la sentencia de vista, en su fundamento quinto, no toma en consideración que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra firme, dado que ha sido apelada, encontrándose aún en trámite, siendo necesario una sentencia judicial firme para que el derecho pueda ser plenamente ejercido y oponible a terceros; pues, mientras subsista la inscripción del propietario original, este puede ejercer los atributos que otorga el artículo 923 del Código Civil.

**b) La infracción normativa material del artículo 952 del Código Civil:** Dado que en su fundamento sexto la Sala Superior señala que no se requiere de sentencia judicial para oponer la prescripción adquisitiva contra la acción reivindicatoria; sin embargo, ello no fluye del texto de la norma sustantiva, pues precisamente para que el poseedor de un bien inmueble pueda oponerse a un derecho inscrito sobre el mismo bien, necesariamente requiere de un pronunciamiento judicial en donde se evalúe el cumplimiento de los requisitos de ley y se actúen los medios de prueba que demuestren el derecho que se alega; pues, afirmar que no se requiere sentencia judicial implica concluir que la propiedad por usucapión se adquiere automáticamente, lo cual no se ajusta al espíritu de la norma material.

**c) La infracción normativa procesal del inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil,** concordante con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú: Dado que de los ocho fundamentos que componen la sentencia de vista, solo el quinto y sexto fundamento se refieren a la cuestión de fondo de la pretensión accionada, resultando totalmente insuficiente el fundamento quinto al señalar que una sentencia de prescripción es suficiente para desestimar la acción



reivindicatoria, sin emitir ningún pronunciamiento respecto a que dicha sentencia aún no se encuentra firme, dado que ha sido apelada; y luego en el fundamento sexto solo señala una casación del año dos mil ocho para referir que no se requiere sentencia judicial para oponer la prescripción adquisitiva contra la acción reivindicatoria, resultando ser una motivación insuficiente, vulnerándose de esta manera el principio de razón suficiente.

**d) La infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú:** Afirma que el Colegiado Superior ha valorado y meritado en su sentencia de vista un medio de prueba que no ha sido previamente admitido ni actuado por el órgano jurisdiccional; además, no se ha generado el contradictorio sobre dicho medio probatorio, ni se ha tenido en cuenta que la sentencia de usucapión presentada ha sido apelada; lo cual vulnera su derecho al debido proceso.

2. En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o in factum (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o in jure (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

3. Antes de ingresar al análisis sobre las infracciones normativas denunciadas, corresponde señalar en principio que la acción reivindicatoria implica el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario. Esta Corte Suprema, en reiterada y uniforme jurisprudencia ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria; pues,



para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) El accionante debe probar la propiedad del bien, no bastando acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer; en ese orden, es necesario, por tanto, el título de propiedad del demandante; y, b) El demandado no debe ostentar derecho alguno que le permita mantener la posesión del bien; sin embargo, el demandado puede invocar cualquier título, incluso uno de propiedad; en tal sentido, la reivindicación puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como a un sujeto con título frente a un mero poseedor. En cualquiera de las dos hipótesis, el Juez se encuentra legitimado a través de la reivindicación, para decidir cuál de los dos contendientes es el verus dominus; para ello, el demandado debe hallarse en posesión del bien y no basta individualizar al demandante y al demandado; pues, también es necesario que el objeto litigioso sea identificado.

4. En ese lineamiento, la reivindicación conlleva necesariamente a determinar, en primer lugar, el derecho de propiedad del demandante; y, en tal sentido, verificar si en la contestación se opone algún título que justifique la posesión; es así, que si de ese examen sobre la titularidad del derecho de propiedad, se advierte que hay concurso de derechos reales, corresponde al Juez resolver esa controversia, analizando y compulsando ambos títulos, para establecer y decidir en el mismo proceso cuál de ellos prevalece y si ampara o no la reivindicación.

5. En el presente caso, ha quedado establecido que el demandante es el titular del inmueble sub litis, tal como se desprende de la Copia Literal de la Partida número 11598283 del Registro Propiedad Inmueble de Lima; no obstante, la demandada por su parte, ha invocado también ser propietaria del inmueble por prescripción adquisitiva de dominio y ha presentado, antes de expedirse la sentencia de vista, una sentencia emitida por el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que declaró fundada su demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio y la declaró propietaria del inmueble ubicado en la manzana R, lote 35 (Jirón Guillermo Ramsay números 492-488), Cooperativa de Vivienda Ama Kella, distrito de San Martín de Porres.

6. Entrando al análisis de las infracciones denunciadas por el recurrente, podemos advertir que estas se encuentran dirigidas a cuestionar que la Sala Superior haya sustentado su fallo en una sentencia sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, la cual no se encuentra firme; pues, según alega, al encontrarse apelada, no puede ser oponible a terceros; por tanto, considera que la sentencia de vista adolece de





motivación insuficiente. Asimismo, alega en su recurso de casación que la sentencia presentada no ha sido admitida ni actuada por el órgano jurisdiccional; en consecuencia, su valoración vulnera el debido proceso.

**7.** Respecto a la sentencia de vista, se advierte que, en efecto, la Sala Superior ha concluido que en aplicación del artículo 927 del Código Civil, el solo hecho de que exista una sentencia que declare fundada la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la demandada, es suficiente para desestimar la acción reivindicatoria. Sin embargo, este Supremo Colegiado observa que al haberse alegado en el escrito de contestación, el trámite de un proceso judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre el inmueble materia de litigio, la codemandada, Margarita Reyna Guadamur Neyra, mediante escrito de fecha cuatro de abril de dos mil trece, solicitó la suspensión del proceso de Reivindicación hasta que se expidiera sentencia definitiva en aquel proceso judicial de prescripción, solicitud que fue declarada improcedente mediante la Resolución número 17, de fecha once de junio de dos mil trece; la misma que al ser apelada, fue declarada nula mediante el auto de vista de fojas quinientos noventa y siete, de fecha veintisiete de mayo de dos mil catorce.

**8.** En el acotado auto de vista, la Sala Superior determinó que en primera instancia debería evaluarse nuevamente la solicitud de suspensión del proceso ante la eventualidad de sentencias contradictorias que podrían emitirse en el proceso de Reivindicación y en el de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Sin embargo, es de verse que dicho pronunciamiento no ha sido materia de análisis en la sentencia de vista; pese a que la situación que evaluaron al momento de determinar si procede o no la suspensión del presente proceso, continúa vigente; y es que si bien existe sentencia de primera instancia declarando fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, aún queda por determinar si dicho pronunciamiento es o no confirmado por las instancias superiores; de ahí la eventualidad de que existan pronunciamientos contradictorios.

**9.** En ese sentido, estando a que dentro de los fines del proceso de Reivindicación se encuentra el de evaluar, además del título del demandante, el título que opone el demandado; en consecuencia, corresponde que la Sala de mérito, previamente a establecer si debe o no ampararse la demanda propuesta, tenga en cuenta que un pronunciamiento en definitiva en el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio no resulte contradictorio con lo que aquí se resuelva.



**10.** Por consiguiente, si esta circunstancia no ha sido objeto de análisis por parte de la instancia de mérito, aunado a que la sentencia expedida en el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio no pudo ser materia de contradicción por la parte demandante; pues, no se le corrió traslado de la misma, este Supremo Tribunal considera que se ha incurrido en un defecto de motivación que debe ser corregido para efectos de emitir una sentencia acorde a derecho, salvaguardando el contenido esencial de la garantía constitucional de la debida motivación y el debido proceso, ambos contemplados en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Julián Mamani Ari a fojas setecientos treinta y cinco; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas setecientos veintidós, de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emitir nueva resolución, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Julián Mamani Ari contra Margarita Reyna Gaudamur Neyra y otros, sobre Reivindicación y otro; y los devolvieron. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo

**SS. ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, DE LA BARRA BARRERA, CÉSPEDES CABALA.**



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

**CAS. 2973-2017, AYACUCHO**

Lima, veintisiete de setiembre de dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil novecientos setenta y tres-dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS:**

1. E demandante José Rojas Huillca, interponen demanda de nulidad de acto jurídico de dominio, fundamentándola en:

a) Conforme a la compraventa imperfecta celebrada con Adripina Arotinco Rojas de fecha diez de marzo de dos mil, adquirió en calidad de compraventa el bien inmueble urbano ubicado en la Avenida Independencia Manzana J, Lote 03 de la Comunidad de Morcolla Chico, Distrito de Asquipata, Provincia de Fajardo y Departamento de Ayacucho, inicialmente de quinientos metros cuadrados, y como quiera que se ha aperturado carretera carrozable a la Comunidad de Chihuirí, el terreno ha sido reducido actualmente a consecuencia de la apertura de trocha carrozable, a una extensión superficial aproximada de ciento setenta metros cuadrados.

b) Asimismo, alega que la demandada ilegalmente se ha introducido a su propiedad con argumentos de ser propietaria del inmueble materia de litis, y que la autoridad judicial de la provincia de Fajardo le ha dado la razón, autorizándola para que pueda ingresar al predio en litis, lo cual es falso. Añade, que en repetidas oportunidades a la demandada le ha exigido que proceda a desocupar y la restitución del bien sublitis, sin embargo, refiere que la demandada demuestra renuencia y no tiene la intención de restituir el bien inmueble.



c) Finalmente, precisa que conforme a la partida registral n.º P11127796 y Asientos n.º 00001 y 00002, es propietario del bien materia de litis conjuntamente con su cónyuge Sandra Silvana Alca Flores.

2. Mediante resolución de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, obrante a fojas veintiuno, se declaró Rebelde a la demandada Valentina Cusi Rojas.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha seis de abril de dos mil quince, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) De la inspección judicial se aprecia que el inmueble inspeccionado es el mismo que coincide con la establecida en el contrato de compraventa de fecha diez de marzo de dos mil, y en la Partida Registral n.º P11127796 y Asientos n.º 00001 y 00002 de la SUNARP.

b) Conforme a lo antes señalado, se advierte que el demandante José Rojas Huillca ostenta la titularidad respecto del bien inmueble materia de litis, titularidad que no ha sido materia de cuestionamiento por la demandada Valentina Cusi Rojas, quien no absolvió la demanda, por lo que fue declarada rebelde, además de que en autos no ha acreditado tener título alguno para posesionar el inmueble materia de litis.

## **III. SEGUNDA INSTANCIA**

La demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha dos de octubre de dos mil quince, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco, confirmó la sentencia apelada, al considerar que:

a) Que, el derecho de propiedad que corre inscrita a favor del demandante y cónyuge, en la partida registral (P11127796), mantiene su mérito probatorio en tanto que a la fecha sigue vigente, al no mediar proceso judicial alguno que haya declarado su nulidad/cancelación; siendo ello así, queda verificado el derecho de propiedad que el actor alega respecto al bien sub litis, inmueble que conforme se tiene del Asiento 00001 de la Partida Registral 11127796, ha sido debidamente



individualizado con sus respectivas medidas perimétricas y colindancias que en ella se publicita.

b) Indica que en lo que concierne a la posesión que viene ostentando la demandada recurrente sobre el bien sub litis, se tiene que ésta en su condición de rebelde no ha podido negar dicha condición, por otro lado, en la diligencia de inspección judicial, también se ha podido constatar que la misma viene posesionado el área materia de demanda, cultivándolo conjuntamente con los lotes dos y cuatro de la Manzana “J”, como si se tratara de un solo lote, al haberlo circundado en su totalidad a base de adobe, circunstancia que ha llevado a verificar también que el inmueble sub litis no cuenta con un ingreso independiente ni cuenta con delimitación física respecto de los mismos; pero sin que dicho hecho haya impedido su identificación física por parte del A quo en la referida diligencia de inspección judicial, tanto más si a nivel de los registros públicos, el referido bien sub litis se encuentra debidamente individualizado con las respectivas medidas perimétricas y colindancias.

c) Finalmente se tiene que al haber sido declarada rebelde la demandada, ésta no ha podido oponer al demandante ningún derecho que justifique su posesión que viene ostentando sobre el bien sub litis, lo cual queda demostrado que dicha posesión viene a ser ilegítima.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento veinticuatro del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) **Infracción normativa del artículo 927 del Código Civil**, alega que ha sido demandada en virtud de ser la esposa del copropietario del inmueble objeto de la controversia, la misma que no fue integrada al expediente, por no haber sido notificada con el auto admisorio de la demanda, solo les notificaron la programación de la Audiencia Única, notificada el mismo día que se celebraría dicha diligencia, agrega que al calificar la reivindicación, han obviado lo que expresamente señala el artículo 927 del Código Civil, sobre la acción reivindicatoria, en su segunda parte, esto es que “la acción reivindicatoria no procede respecto de aquella persona que adquirió el bien por prescripción”, la



persona que adquiere un bien inmueble por el transcurso del tiempo tuvo que haberlo hecho con la concurrencia y las formalidades establecidas por la norma adjetiva, con la acción de haber poseído el inmueble de forma continua, pacífica y pública como propietario, durante un plazo establecido por la ley. En consecuencia, la acción reivindicatoria resultaría improcedente por aquel que adquirió el bien por prescripción adquisitiva de dominio a tenor de lo que dispone el artículo 927 del Código Civil. Sin embargo, la sentencia señala que la demandante adjunta al presente proceso un justo título de propiedad, sin analizar el título o la inscripción ante COFOPRI pues esta fue obtenida por prescripción adquisitiva de dominio, exceptuando la forma de adquisición, como es: compraventa, donación, anticipo legítimo, sucesión intestada, etc. siendo estas últimas formas que convalida la reivindicación. Por lo que sostiene que no se atendió al análisis del mismo, como es la naturaleza jurídica de este título, como es la prescripción adquisitiva.

**b) De manera excepcional por infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, esto es por contravención de las normas que garantizan el debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales.

2. Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas.

3. Entrando al análisis de las causales procesales, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y



concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.

4. Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.).

5. En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Norma Fundamental, que implica que los Jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los Jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

6. Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”.

7. Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los Jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados,



sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”.

8. Que, en ese orden de ideas, en el caso concreto, en virtud del artículo 194 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 2 de la Ley n.º 30293, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil catorce, el cual señala que “Excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. Con esta actuación probatoria el Juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba (...)”; teniendo en cuenta el dispositivo legal precedente, esta Sala Suprema advierte de autos que la demandada Valentina Cusi Rojas, mediante escrito de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce, obrante a fojas sesenta y seis, adjuntó copias certificadas de un proceso penal, Expediente n.º 2011-035-P, sobre lesiones leves y otro, asimismo, se aprecia a fojas ciento diecisiete del cuaderno de casación, que la referida demandada adjuntó copias certificadas de un proceso penal, Expediente n.º 029-2016-02-JIPVFCSAY/PJ, por el delito contra la administración de justicia y otros, seguido contra José Rojas Huillca (hoy demandante) y otros, en agravio de Valentina Cusi Rojas (hoy demandada) y otro, en el cual mediante sentencia de fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, se le condena a José Rojas Huillca y a su esposa Sandra Silvana Alca Flores como “autores de la comisión de los delitos contra la Administración de Justicia, Función Jurisdiccional en la modalidad de fraude procesal, previsto en el artículo 416 del Código Penal y contra la Fe Pública, falsificación de documentos en general en la modalidad de falsedad genérica previsto en el artículo 438 del citado Código” (sic). Además, se aprecia de la referida sentencia que en su considerando tres punto uno se señala que “los hechos cometidos por los acusados José Rojas Huillca y Sandra Silvana Alca Flores se adecúan al tipo penal de Fraude Procesal y Falsedad Genérica, que describen en los textos de los artículos 416 y 438 del Código Penal; es así, en relación al tipo objetivo está acreditado que se ha causado perjuicio a la agraviada Valentina Cusi Rojas, así como está acreditado que los acusados han presentado el certificado de posesión falso y el recibo de luz que no corresponde al predio y así como se encuentra establecido que los acusados han hecho caer en error a los funcionarios de COFOPRI y el resultado la consumación de la inscripción en los





registros públicos; así como el tipo subjetivo (dolo) consistente en el declarar falsamente con conocimiento y voluntad por parte de los acusados; habiéndose vulnerado el bien jurídico de la Fe Pública” (sic). Siendo ello así, de las citadas sentencias penales se aprecia que el demandante conjuntamente con su esposa habrían sido condenados por haber falsificado constancias de posesión del bien materia de litis; por tal motivo, a fin de no vulnerar el derecho al debido proceso, así como el derecho de defensa de la recurrente se considera necesario que el Ad quem antes de resolver solicite los Expedientes n.º 029-2016-02-JIPVF-CSAY/PJ, tramitado en el Juzgado Penal Unipersonal de la Provincia de Fajardo de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, y n.º 2011-035-P, tramitado en el Juzgado Mixto de Víctor Fajardo de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, si estuvieran concluidos o en su defecto copias certificadas de los mismos, así como también el expediente administrativo de COFOPRI, mediante el cual el demandante y su esposa solicitan el título de propiedad del bien materia de litis, con el fin de privilegiar los fines del proceso establecidos en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, y resolver la causa con justicia. Precizando que obra en autos la fuente de prueba, como fluye de lo expuesto.

**9.** Este Supremo Tribunal, no puede dejar de expresar su preocupación por la necesidad de reenviar el proceso a la instancia correspondiente, dada la particularidad del caso y la relevancia del proceso penal que guarda conexidad con el tema sub litis; no siendo posible por ahora un pronunciamiento definitivo de esta Sala Suprema respecto al asunto materia de controversia; todo en aras de una decisión ajustada a derecho y al valor principio justicia; lo que justifica la imposibilidad de resolución en plazos más breves, como sería lo aparentemente más conveniente. Estamos reflexionando aquí sobre el difícil concepto de lo que se entiende por “plazo razonable”.

**10.** En consecuencia, al haberse constatado la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, se debe declarar fundado el recurso de casación, y, en virtud de lo prescrito por el artículo 396 del Código Procesal Civil, debe ordenarse que la Sala Superior emita una nueva sentencia conforme a ley y a lo indicado en el considerando sétimo de esta resolución, en atención a los lineamientos previstos en la presente resolución.

## **V. DECISIÓN:**



Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas quince del cuaderno de casación, por Valentina Cusi Rojas, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha dos de octubre de dos mil quince, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco, **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento con arreglo a ley; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por José Rojas Huilca contra Valentina Cusi Rojas, sobre reivindicación; y los devolvieron. Por vacaciones del señor Juez Supremo Calderón Puertas integra este Supremo Tribunal la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo Távara Córdova

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS,  
SALAZAR LIZÁRRAGA, CÉSPEDES CABALA.**



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

**CAS. 4213-2017, LIMA NORTE**

Lima, siete de agosto de dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** visto la causa en audiencia pública, del recurso de casación en el proceso de reivindicación; producida la votación conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial se emite la siguiente sentencia.

**I. HECHOS:**

1. La demandante Vanessa Pizarro Vilcapoma, interponen demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Solicita que los demandados cumplan con restituirle la posesión del inmueble ubicado en la Manzana “K”, lote 1, Zona “C” del Pueblo Joven Pampa de Comas signado con el número 498 del Jirón 21 de setiembre con el Jirón Ricardo Palma número 320-330 del distrito de comas, provincia y departamento de Lima.

b) Se disponga la restitución mediante entrega del bien sub Litis. Fundamentando su demanda, sostiene lo siguiente: Señala que adquirió la propiedad sub litis de su anterior propietario Elías Sierralta Cárdenas, mediante Escritura Pública extendida el 25 de octubre de 2004, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida n.º P01074721 del Registro Predial Urbano, con una extensión de 261.35 m2, adquisición realizada de buena fe y con las formalidades previstas en el ordenamiento civil; Cuando adquirió el bien lo hizo, cuando este se encontraba ocupado por terceras personas y al no poder usar y disfrutar del bien, es que se ve obligada a incoar la presente demanda.

2. Pedro Gregorio Urbina Vásquez y María Cristina Suclla Chuntaya contestan la demanda alegando que:

a) El bien inmueble es de su propiedad al haberlo adquirido en compraventa de Elías Sierralta Cárdenas, en calidad de heredero universal de su difunta esposa



Marina Cadillo Cueva, mediante minuta de compraventa el 01 de setiembre de 1985, dominio adquirido de buena fe; dicho documento se encuentra en trámite para su elevación a escritura pública y posterior inscripción registral. El precio pactado por ello es de ocho mil dólares americanos, comprometiéndose para tal efecto el vendedor a registrar su sucesión intestada, no habiendo tenido noticias respecto a dicha situación.

b) La actora adquirió el bien en forma fraudulenta, ya que la persona que le transfirió el bien no es propietario, por lo que dicho acto jurídico deviene en nulo de pleno derecho, dado a que los verdaderos propietarios son los recurrentes

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha 19 de marzo de 2010, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) ordenó que los demandados Pedro Urbina Vásquez y María Cristina Succella Chuctaya cumplan con restituir el inmueble ubicado en la Manzana K, lote 1, Zona C, del Pueblo Joven Pampas de Comas signado con el número 498 del Jirón 21 de setiembre con Jirón Ricardo Palma número 320-330 del distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima

b) Con la copia legaliza del testimonio de escritura pública de compraventa de fojas 11 a 17 y con la copia literal de la Partida P01074721 se acredita que la demandante tiene título de propiedad inscrito en el Registro Público respecto al inmueble ubicado en la Manzana K, lote 1, Zona C del Pueblo Joven Pampas de Comas signado con el número 498 del Jirón 21 de setiembre con Jirón Ricardo Palma número 320-330 del Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, acto que fue celebrado con don Elías Sierralta Cárdenas (vendedor) con fecha 27 de diciembre de 2004, verificándose su calidad de propietaria del inmueble no poseedora.

c) Con las documentales obrantes (fojas 35 y 39) se acredita la calidad de propietarios de los codemandados respecto del inmueble materia de reivindicación, al haberlo adquirido mediante compraventa de fecha 15 de junio de 1995 de Elías Sierralta Cárdenas, habiendo dejado constancia de tal acto el notario público Fidel D´Jama Torres Zevallos mediante documento de fecha 13 de enero de 2007,



descartándose su condición de poseedores no propietarios, existiendo el concurso de dos títulos de propiedad respecto del inmueble.

d) Habiéndose alegado el derecho de propiedad por las partes respecto del bien inmueble, es necesario determinar a quien se prefiere el mejor derecho de propiedad acorde a los parámetros establecidos en el artículo 2022° del Código Civil, teniendo además en cuenta los principios registrales de la buena fe y la prioridad en el tiempo.

e) Consecuentemente para oponer el derecho real de propiedad de la demandante sobre el inmueble sublitis, a los demandados quienes también tienen derecho real de propiedad, es preciso que el derecho de la demandante, el que se opone, se encuentre inscrito con anterioridad al de los codemandados, siendo el caso de la copia literal de la Partida n.° P01074721 se acredita que la demandante tiene título de propiedad inscrito en Registros Públicos con fecha 27 de diciembre de 2004; en tanto, los codemandados no han satisfecho dicho requisito que otorga mayor seguridad jurídica y preferencia legal, ante el concurso de derechos reales de propiedad respecto de un mismo bien inmueble, pues ante la negativa del vendedor de otorgar la escritura pública que permitiera su inscripción registral, los codemandados tuvieron la posibilidad y el derecho de recurrir a la vía judicial para conseguir la escritura pública e inscripción registral, omisión que ahora coloca el derecho de propiedad de los codemandados en un segundo lugar ante el derecho de propiedad inscrito del demandante que es a quien el artículo 2022 le concede preferencia registral.

f) De la inspección judicial actuada de oficio, se acredita las construcciones efectuadas con una antigüedad aproximada de veinte años, que deben considerarse de propiedad de la demandante, dado a que como se aprecia de la segunda cláusula del contrato contenido en la escritura pública la transferencia se realiza Ad Corpus, comprendiendo todo lo que por hecho y derecho le corresponda al inmueble. Lo que significa vender y comprar un determinado bien, tal y como se encuentra y por un precio total, sin tener contrato que lleve las medidas o extensiones del bien, por lo que las declaraciones testimoniales actuadas en el proceso, no enervan el derecho adquirido, por la demandante.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**



Los codemandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha 15 de mayo de 2017, revocó la decisión impugnada que declaró fundada la demanda; reformándola, la declaró infundada, al considerar que:

**a)** De autos se desprende pluralidad de títulos, toda vez que, tanto la demandante, así como los demandados en mención, se arrojan derechos de propiedad respecto del mismo inmueble materia de análisis; advirtiéndose también que ambas adquisiciones tienen un mismo origen, en tanto y en cuanto, aquellas transferencias (tanto a favor de la demandante, así como de los emplazados), se ha realizado por el primigenio propietario Elías Sierralta Cárdenas. De ahí que teniéndose en consideración que el derecho de propiedad es exclusivo, por consiguiente, no admite pluralidad de propietarios, es indispensable declararse y establecerse el mejor derecho de propiedad.

**b)** En el presente caso, de autos se desprende que el derecho de propiedad que ostenta la demandante Vanessa Pizarro Vilcapoma, se halla debidamente inscrito en los Registros Públicos, por tanto, a primera vista (prima facie) éste se opondría al que invocan los demandados en tanto estos últimos no inscribieron su derecho. Sin embargo, no puede perderse de vista que la eficacia de aquella inscripción se encuentra subordinado a que el título haya sido registrado bajo los cánones de la buena fe.

**c)** Cabe subrayar que los demandados son innegablemente propietarios del inmueble objeto de este proceso en mérito de lo dispuesto por el artículo 949 del Código Civil, cuyo derecho goza de protección constitucional; advirtiéndose que, justamente, en mérito de esta adquisición vienen ejerciendo de manera plena y sin ninguna restricción, los atributos de la propiedad que consagra el artículo 923 del Código Civil, pues, fundamentalmente, desde aquella fecha ostentan la posesión del inmueble indicado, como se concluye de lo expuesto en el octavo punto del escrito de contestación de demanda (fojas 70); cuyo hecho no ha sido negado, cuestionado, ni desvirtuado por la demandante.

**d)** En consecuencia, el acto jurídico aludido tiene vigencia y valor plenos, máxime de haberse desestimado la tacha propuesta por la parte demandante, cuyo extremo de la apelada ha quedado consentido en razón de no haberse formulado medio impugnatorio alguno.



e) Desde esta perspectiva, se concluye inequívocamente que la demandante no actuó de buena fe, en la medida que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 896° de la norma sustantiva: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Así, la jurisprudencia estableció que: “esta norma define la posesión como una situación del que ejerce de hecho las prerrogativas propias de un derecho y se comporta como un verdadero titular”.

f) Por consiguiente, dentro del marco legal antes mencionado, la posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad, de donde se tiene que la demandante debió obrar diligentemente en constatar, verificar y establecer que los poseedores demandados han venido ejerciendo este derecho de propiedad merced a un título válido de fecha cierta y anterior a la cristalización de la compraventa realizada entre la actora y el primigenio propietario, que los consagró como real y verdaderos propietarios de dicho bien. Más aún, si se tiene en cuenta que, debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima imponía a la compradora el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quien o quienes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil, al poseedor de un bien se le reputa propietario, mientras no se demuestre en contrario.

g) De este modo, no puede soslayarse que si bien los demandados no lograron inscribir su derecho creando así una falsa apariencia en los registros respecto del verdadero titular del inmueble objeto de este proceso, dando lugar a que el primigenio propietario haya actuado al margen del acto de disposición que celebró con los mismos; esto es, no obstante que el inmueble materia de esta demanda había salido de su esfera patrimonial; debe tenerse en consideración que esta situación de descuido o falta de diligencia en el afianzamiento de su derecho de propiedad, evidentemente se equipara al hecho de que la demandante tampoco empleó diligencia necesaria e indispensable en la concreción de la adquisición correspondiente.

h) En efecto, a la luz de lo anteriormente expuesto, los demandados ejercen posesión desde la fecha en que adquirieron la propiedad del inmueble materia de juicio, cuya circunstancia revela, sin margen de duda, que un comprador diligente indague y constate sobre quién o quiénes ejercen aquella posesión, y sobre todo,



qué título soporta este derecho; habida cuenta de que el bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios, como informa el artículo 1550 del Código Civil citado, desprendiéndose que este hecho jamás fue cumplido por su inmediato transferente, llegándose al convencimiento pleno que la inscripción en comento no goza de la protección que confiere el artículo 2014 del Código acotado, en la medida que no emerge de un acto de buena fe, de suerte que no puede oponerse al derecho de propiedad adquirido por los demandados indicados el cual tiene correlato en documento de fecha cierta más antiguo, por lo que, siendo así, la demanda incoada deviene en infundada; ello además, en aplicación de lo prescrito en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

**1.** El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha 10 de noviembre de 2017, obrante a fojas ciento trece del cuaderno de casación, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa procesal de los artículos 245° numerales 2) y 3) del Código Procesal Civil, 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil.** Alega que, la Sala Civil ha sostenido que la recurrente no actuó de buena fe, sin tener en cuenta que la misma se presume, mientras no se pruebe lo contrario, como tampoco se observó que en el proceso se acreditó que la recurrente adquirió el inmueble al amparo de la fe registral, de quien aparecía como titular en el registro, Elías Sierralta Cárdenas de cuya inscripción emanaba las facultades para celebrar el acto jurídico y quien era el único contribuyente ante la Municipalidad de Comas desde el año mil novecientos noventa y cuatro, por eso pagó el precio de la venta y recibió toda la documentación, por lo que su derecho de propiedad se encuentra protegido por los principios registrales de legalidad, publicidad, legitimación y fe registral, al haber obtenido el título de propiedad de quien figuraba como titular de dicho derecho y haberlo inscrito de manera definitiva. Precisa que antes de efectuar la compraventa, la recurrente constató en los Registros Públicos al titular de inmueble sublitis, actuó con la debida diligencia y buena fe cuya presunción no ha sido desvirtuada por la parte demandada en el presente proceso. El demandado presentó copias de un contrato de compraventa de fecha primero de setiembre de mil novecientos noventa y cinco, con un simple sello de recepción de la notaria, que es el mismo que en original consta a fojas ciento nueve, la cual difiere de la copia





presentada a fojas treinta y cinco, en el que aparece otro sello de la misma notaria de fecha trece de enero de dos mil seis, razón por la cual solicita la reivindicación del inmueble sublitis, pues sustenta su derecho de propiedad con la Escritura Pública de compraventa de veinticinco de octubre de dos mil cuatro, otorgada por el anterior propietario y debidamente inscrita la compraventa en la Partida Registral n.º P01074721 del Registro Predial Urbano. Agrega que no se acreditó que, a la fecha de la escritura pública de compraventa, veinticinco de octubre de dos mil cuatro, o a la fecha de su inscripción, veintisiete de diciembre de dos mil cuatro, la recurrente tuviera conocimiento de un supuesto contrato de compraventa del quince de junio de mil novecientos noventa y cinco, es decir no se acreditó que haya tenido conocimiento de la aparente inexactitud del registro. A, duce que la Sala de mérito da validez al contrato de compraventa de los demandados, más no a la adquisición (compraventa) de la recurrente por escritura pública inscrita ante los Registros Públicos, pues frente a la concurrencia de los acreedores que ostentan similar derecho se prefiere al que tiene derecho inscrito de buena fe y con anterioridad por lo que corresponde aplicar el artículo 1135º del Código Civil.

**2.** Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios in procedendo. Por lo que es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado a los alcances de la decisión, puesto que en el caso de ampararse la misma, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388º numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado”.

**3.** Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico–ratio decidendi, en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la



controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

**4.** En cuanto a la denuncia del artículo 245° numerales 2) y 3) del Código Procesal Civil (norma de carácter procesal) si bien la parte impugnante refiere que se afectó dicho precepto normativo, al no haberse compulsado adecuadamente la copia de un contrato de compraventa de fecha 01 de setiembre de 1995, el cual contiene un simple sello de recepción de la notaria, como tampoco se observó que dicho documento difiere de uno presentado el 13 de enero de 2006, para establecer la fecha cierta, no es menos cierto que con tal aseveración lo que está pretendiendo señalar es que existe una conculcación en el razonamiento efectuado lo que ha conllevado a expedir un fallo deficiente que afecta lo regulado por el acotado ordenamiento legal.

**5.** Bajo ese entendido, la motivación de las resoluciones judiciales, si bien constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, también lo es, para que tal finalidad se alcance debe haber una exacta relación o correspondencia (concordancia) entre la pretensión del actor, la oposición del demandado, los elementos de prueba válidamente recolectados e incorporados y la decisión del Tribunal, conocida como “congruencia”, principio normativo que limita las facultades resolutorias del juez por el que debe existir identidad entre lo resuelto y controvertido oportunamente por los litigantes en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico.

**6.** Sobre dicho aspecto la Corte Suprema ha establecido que: “ (...) el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden de procurar una seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido a aquel proceso que se satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...)”<sup>1</sup>. Asimismo, se ha dejado acotado que: “(...) el derecho a un debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también usar los mecanismos procesales preestablecidos en



la ley, con el fin de defender el derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...).

**7.** El artículo 245° numerales 2) y 3) del Código Procesal Civil, establece que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde 2) la presentación del documento ante funcionario público y 3) la presentación de un documento ante un notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

**8.** En ese sentido, resolviendo la denuncia invocada, revisado los autos y analizada la resolución materia de casación, esta Sala Suprema determina que, al haberse pronunciado el acotado órgano jurisdiccional, sobre la materia controvertida, ello atendiendo a las pretensiones formuladas, así como a lo actuado y valorado en el decurso del proceso y al no evidenciarse afectación alguna al debido proceso, la decisión adoptada fue emitida con arreglo a ley. Pues, se concluyó que la minuta de compraventa celebrada entre Pedro Gregorio Urbina Vásquez con María Cristina Suella Chuctaya y Elías Sierralta Cárdenas, al haber sido ingresado a la notaria el 01 de setiembre de 1995, adquirió fecha cierta, conforme a los alcances regulados por el artículo 245° numerales 2) y 3) del Código Procesal Civil; consecuentemente, su aplicación, es correcta ya que con dicho documento la parte emplazada pudo oponer su pretensión de mejor derecho frente al título presentado por la demandante. Siendo esto así; y, al no evidenciarse la existencia de vicio alguno que amerite su nulidad, el recurso así planteado debe desestimarse.

**9.** Habiéndose desestimado la infracción normativa procesal, corresponde efectuar el análisis de la norma de carácter material a efecto de establecerse si el órgano de mérito para declarar infundada la demanda interpretó correctamente y aplicó debidamente los artículos 1135°, 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil.

**10.** En mérito a lo regulado por el artículo 923° del Código Civil, la doctrina ha señalado que la propiedad es el derecho real por excelencia porque es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, en tal sentido el conjunto de atribuciones o el haz de facultades antes descritas delimitan el contenido del derecho real de propiedad como un derecho absoluto y exclusivo respecto de la cosa y excluyente respecto a terceros.



**11.** El artículo 1135° del Código Civil, establece que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, se prefiere a este en último caso, el título que conste de documento de fecha más antigua.

**12.** El artículo 2012° del Código Civil, establece: se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. En ese sentido, forman parte de la publicidad registral los títulos archivados que guardan concordancia con el artículo 179° del Reglamento, porque el asiento registral es solo un resumen, en el que consta sólo un título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de todas las personas, porque forman parte de los asientos y de la publicidad de los registros, por ello y a fin de asegurar la buena fe registral, no es solo necesario leer el resumen, sino tomar conocimiento del título archivado.

**13.** El artículo 2014° del Código Civil, desarrolla el principio e instituto jurídico de la buena fe registral, según el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso, y con buena fe de quien aparece en el registro como titular, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se funde en causas no inscritas antes. Es decir, la finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el registro, de tal manera que, una vez inscrito su derecho, mantiene su adquisición, aunque después se anule su derecho del actor en virtud a causas que no consten en los registros públicos.

**14.** Igualmente el artículo 2016° del Código Civil, prevé que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

**15.** De otro lado el artículo 2022° del Código Civil regula que: 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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplica las disposiciones del derecho común.



**16.** Habrá interpretación errónea cuando la Sala Jurisdiccional en su resolución le da a la norma un sentido que no tiene: aplica la norma pertinente al caso, pero le otorga un sentido diferente. La interpretación errónea de la norma es una forma de violarla. Y, hay aplicación indebida cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma.

**17.** Si bien, la parte recurrente aduce que se han transgredido su derecho a la propiedad regulada por cuanto se ha dado una interpretación incorrecta a las disposiciones materiales que invoca como denuncia, no es menos cierto, que las afirmaciones sobre las cuales sustenta su pretensión casatoria están orientados a rebatir el criterio adoptado a efectos de que bajo una revaloración probatoria se ampare su demanda, sin tomar en cuenta que la Sala Superior efectuando una adecuada valoración de los medios probatorios dejó establecido que con el documento (consistente en la minuta de compraventa de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y cinco) por el cual los emplazados adquirieron de su original propietario el bien sublitis, al haber sido ingresado a la notaria para su formalización el 01 de setiembre de 1995, adquirió la calidad de fecha cierta conforme a las disposiciones previstas por el artículo 245° del Código Procesal Civil, situación con el cual se encuentra facultado para oponer su derecho frente a la de la parte actora, quien si bien cuenta con derecho inscrito, se coligió que este también no ha sido diligente al momento de adquirir el inmueble y verificar si respecto del mismo existía otro propietario quien podría oponerse a la venta, lo cual denota la falta de la buena fe que se requiere para este tipo de procesos. En tal sentido, al declararse infundada la demanda, debe anotarse que tal decisión se ha basado bajo una debida aplicación de las normas denunciadas.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Vanessa Pizarro Vilcapoma; **NO CASARON** la sentencia de vista expedida en la Resolución n.º 55 de fecha 15 de mayo de 2017, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior



de Justicia de Lima Norte, que revocó la decisión impugnada que declaró fundada la demanda de reivindicación; reformando la misma, se declaró infundada. DISPUSIERON: la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad, en los seguidos por Vanessa Pizarro Vilcapoma con María Cristina Suella Chuctaya y Pedro Urbina Vásquez, sobre reivindicación; y, los devolvieron; interviniendo como Ponente la Doctora Huamaní Llamas

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS,  
SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**



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

**CAS. 16476-2017 LA LIBERTAD**

Lima, catorce de marzo de dos mil diecinueve.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista a causa número dieciséis mil cuatrocientos setenta y seis-dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores magistrados: Pariona Pastrana – Presidente, Rueda Fernández, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se emitió la siguiente sentencia.

**I. HECHOS:**

1. Los demandantes Kuilzer Cleber Carranza Contreras y Almerly Carranza Contreras, en calidad de apoderados de Marita Carranza Alvites, interponen demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Se le restituya a su poderdante el bien inmueble de su propiedad, el cual identifican como el predio rural Sangual, Parcela 21579, Unidad Catastral 21579, distrito de Calamarca, provincia Julcan, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida n.º 04003378 de la Sección de Predios del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral n.º V, sede Trujillo, Oficina Registral de Otuzco.

b) Se le paguen las costas y costos del proceso. Alegan que su poderdante es propietaria legítima del inmueble aludido con derecho registral inscrito y que los demandados, pese a conocer que el inmueble que habita tiene legítima propietaria, se mantienen en el uso del mismo; por ello, pide la restitución y entrega de dicho inmueble

2. Máximo Flaminio Burgos Castillo y Santos Nelida Castillo contestan la demanda alegando que:

a) Se declare infundada la misma en todos sus extremos porque es falso lo que afirma la demandante respecto a la propiedad del inmueble, ya que ellos son los



legítimos propietarios del bien, conforme lo acreditan con la copia legalizada de la escritura pública que le concediera a su favor don Felito Hermitaño Llaro Calderón y su esposa, Alcira Carranza Contreras, hermana de los apoderados de la pseudo propietaria del inmueble, Marita Carranza Alvites.

b) El veintisiete de diciembre de dos mil cuatro los demandados compraron el predio rústico denominado Calamarquita y Sangual, ubicado en el Caserío de Campamento, Distrito de Calamarca, Provincia de Julcan, ante el Juez de Paz de Calamarca, en dicha escritura pública se advierte la firma y huella dactilar de los vendedores; además, alegan que los vendedores le llegaron a entregar el original de su título de propiedad y, por ello, es que de manera inmediata, pasaron a poseer el bien en litis desde que lo adquirieron hasta la fecha.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Ordenó que los demandados, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación de la sentencia, desocupen y entreguen a favor de Marita Carranza Alvites el bien inmueble citado, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento.

b) La copia literal de dominio, que corre de fojas seis a ocho, en que se observa que la demandante es la única y exclusiva propietaria del predio rural Sangual, acredita fehacientemente que ella es propietaria del bien inmueble objeto de reivindicación.

c) La escritura pública imperfecta de fecha veintisiete de diciembre de dos mil cuatro, con la cual Máximo Flaminio Burgos Castillo y Santos Nelida Castillo aducen ser legítimos propietarios del predio por haberlo adquirido, no fue inscrito en los Registros Públicos, por desconocimiento, pues de acuerdo a sus costumbres un bien lo consideran como propio cuando lo pagan y lo poseen.

d) La demandante acredita tener derechos patrimoniales sobre el inmueble materia de litis al ostentar título de propiedad; además, dicho título se encuentra





debidamente inscrito en el registro de la propiedad inmueble; mientras que la parte demandada detenta un título no inscrito consistente en una escritura de compraventa imperfecta celebrada ante el Juez de Paz de Primera Nominación del Distrito de Calamarca, lo que resulta ineficaz y no puede oponerse al derecho inscrito.

e) En aplicación del artículo 1135 del Código Civil, dado que solo la parte demandante ha inscrito su título en la Partida 04003378 del Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP, la propiedad del inmueble le corresponde a la demandante.

f) La buena fe de los poseedores demandados perduró hasta el emplazamiento con la demanda en virtud de lo prescrito por el artículo 907 del Código Civil, luego de lo cual su posesión es de mala fe.

g) En aplicación de lo dispuesto por el artículo 912 del Código Civil ha quedado desvirtuada cualquier presunción de propiedad a favor de los poseedores demandados. Además, la presunción de publicidad del registro prevista en el artículo 914 del Código Civil predomina a favor de su titular con inscripción registral

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

Los codemandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior confirmó la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda, al considerar que:

a) La demandante acreditó haber adquirido la propiedad del bien inmueble de su anterior propietario, don Felito Hermitaño Llaro Calderón, mediante escritura pública de compraventa de fecha seis de julio de dos mil trece, inscrita con fecha doce de agosto de dos mil trece en la Partida n.º 04003378 del Registro de Predios de las Zona Registral n.º V, Sede Trujillo.

b) Los demandados adquirieron la propiedad del inmueble, mediante Escritura Pública Imperfecta de fecha veintisiete de diciembre de dos mil cuatro, a sus anteriores propietarios, don Felito Hermitaño Llaro Calderón y Alcira Carranza Contreras; lo cual acredita que adquirieron la propiedad del inmueble del mismo



vendedor de la demandante; por ello, se está ante la figura de la concurrencia de acreedores de un bien inmueble, regulado en el artículo 1135 del Código Civil.

c) Si bien la compraventa realizada por los codemandados Máximo Flaminio Burgos Castillo y Santos Nélide Castillo Castillo es anterior a la realizada por la poderdante Marita Carranza Alvites, quien inscribió su título es esta última; por ello, le corresponde el derecho de propiedad sobre el inmueble.

d) La parte emplazada ha afirmado que se encuentra en posesión del bien materia de litis desde el veintisiete de diciembre de dos mil cuatro a la fecha.

e) El bien cuya restitución se solicita se encuentra plenamente identificado e individualizado; en consecuencia, por verificarse que la demandante Marita Carranza Alvites cumple con los presupuestos necesarios para que se ampare su derecho, la decisión judicial se encuentra dentro del marco legal.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

**1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución, por las causales de:**

**a) infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.**

**2.** En el caso concreto, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación a efecto de que se cumpla con alguno de los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, esto es, a fin de revisar si lo resuelto por la Sala Superior atenta contra el debido proceso y/o carece de una debida motivación.

**3.** En ese contexto, es preciso indicar que el derecho al debido proceso es un derecho continente y se encuentra previsto en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú. Comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos; ello, en concordancia con el artículo 139 inciso 5 de la glosada Carta Política.



4. En tal orden de ideas, corresponde analizar si, en el caso concreto, se produjo algún tipo de afectación al derecho fundamental al debido proceso alegado por la parte recurrente, que en su dimensión procesal comprende, esencialmente el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.

5. La cuestión constitucional propuesta por la recurrente se vincula a la necesidad de que las resoluciones, en general, y las resoluciones judiciales, en particular, estén debidamente motivadas, por ser éste un principio básico que informa el ejercicio de la función jurisdiccional, y, al mismo tiempo, un derecho de los justiciables de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente propuestas.

6. Al respecto, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia n.º 08125-2005-PHC/TC, fundamento jurídico 11, señaló que: “[I]a exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables (...).

7. En tal sentido, el mismo Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, estableció que éste “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) (...) 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) (STC n.º 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5 e).

8. Más aún, 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.



**9.** Por tal razón, en los Expedientes n.º 04298-2012-PA/TC y n.º 03943-2006-PA/TC, el Tribunal Constitucional sostuvo que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente; b) falta de motivación interna del razonamiento; c) deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas; d) la motivación insuficiente; y, e) la motivación sustancialmente incongruente.

**10.** Ahora bien, en el presente caso, como se señaló, la sentencia impugnada confirmó la apelada que declaró fundada la demanda de reivindicación y entrega de bien inmueble. La razón esencial y determinante que justificó tal decisión fue que la demandante, Marita Carranza Alvites, había cumplido con acreditar que adquirió la propiedad del inmueble de sus anteriores propietarios, ya que tal adquisición se elevó a escritura pública el seis de julio de dos mil trece e inscribió registralmente el siete de agosto de dos mil trece. Por ello, es que consideró que el derecho de propiedad de los demandados, por haber derivado solo de un contrato de compraventa elevado a escritura pública el veintisiete de diciembre de dos mil cuatro ante el Juez de Paz de Primera Nominación del Distrito de Calamarca, puesto que no era oponible al derecho registral inscrito de la demandante, dado que la propiedad es excluyente y da preferencia a quien tiene derecho inscrito registralmente

**11.** Si en el presente caso de reivindicación se determinó que el inmueble lo poseían los demandados, quienes eran acreedores que concurrían con la demandante en tener derechos sobre el inmueble, dado que el mismo deudor se había obligado a entregarles el bien inmueble, entonces era aplicable la regla prevista en el artículo 1135 del Código Civil, la cual establece que, en tal supuesto, “se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”

**12.** Es preciso indicar que, en supuestos relacionados con la concurrencia de acreedores a quien un mismo deudor se obliga a entregar un inmueble, el órgano judicial está obligado a determinar el mejor derecho de propiedad a efecto de establecer quién de ellos es el que debe gozar de los atributos del derecho de propiedad. Al respecto, sostiene Moisés Arata Solís que: “Las líneas



jurisprudenciales que se siguen en los procesos de mejor derecho de propiedad en orden a definir lo que es materia de probanza en dichos procesos, tanto cuando se discuten títulos provenientes de un mismo transferente como cuando los mismos provienen de distintas titulaciones, pueden sintetizarse así: i) La probanza no debe estar orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados; ii) es necesario demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iii) se debe acreditar la identidad del bien; iv) acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar el del adversario; v) la prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al registro, supone que en el proceso no se desvirtúe la presunción de buena fe del titular inscrito; vi) otra excepción a la prevalencia del título inscrito es la sobreviniente ineficacia de dicho título”<sup>10</sup> (subrayado nuestro).

**13.** A partir de la existencia de tales elementos referenciales, conviene indicar que la presunción de buena fe del acreedor con derecho inscrito registrado es un asunto que debe dilucidarse, en forma previa, si el oponente demandado cuestiona la buena fe del adquirente con derecho registral inscrito. En el caso, los demandados, a partir de la posesión continua que alegan haber realizado sobre el predio objeto de restitución desde su adquisición con documento de fecha cierta, cuestionan la buena fe de la demandante.

**14.** Existen diversos casos en que la vulneración del principio de buena fe en la adquisición de un inmueble ha sido advertida porque se consideró que el comprador tenía impuesto también el deber de “verificar mínimamente y en forma previa la situación actual del predio a adquirir”. Así, y por todas, en la sentencia en Casación n.º 2825-2017, Lima Sur, emitida el dos de agosto de dos mil dieciocho, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en su consideración séptima, con relación a la buena fe, estableció que: “(...) es menester que quien adquiere un bien por la publicidad del registro debe tener una conducta diligente al momento de la adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de la publicidad registral, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe diligencia)”.



**15.** Sobre la base de tal criterio, una vez examinada tal decisión, esta Sala Suprema considera que al decidirse este caso no se emitió pronunciamiento objetivo sobre un elemento esencial que debe cumplir el acreedor a quien se le prefiere por tener un título de propiedad primeramente inscrito, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil. Y es que la “buena fe” del acreedor con título inscrito registralmente a quien debe preferirse la entrega del bien —en los supuestos en que concurren diversos acreedores a quien el mismo deudor se obligó a entregar dicho bien—, es un elemento esencial que debe evaluar y dilucidar el órgano jurisdiccional a efecto de determinar quién de esos acreedores tiene un mejor derecho de propiedad para gozar de los poderes y atributos que otorga el derecho de propiedad.

**16.** En el caso concreto, al contestar la demanda, los demandados alegaron, que ellos adquirieron el bien inmueble por escritura pública otorgada ante la fe de un Juez de Paz y que inmediatamente poseyeron dicho bien hasta la actualidad. Además, que la adquirente, ahora demandante, es sobrina de los vendedores. Dicho argumento fue reiterado en el recurso de apelación, aduciéndose que no se tuvo en cuenta. Por tal razón, la instancia de mérito debió analizar si en la adquisición del derecho de propiedad que alega la demandante, esta actuó diligentemente y si estuvo en la posibilidad de poder haber conocido la realidad extra registral del bien en controversia.

**17.** Además, debe indicarse que, en diversas sentencias emitidas en sede de casación, se estableció como criterio que: “(...) para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe”. Así, en la sentencia emitida en la Casación n.º 3464-2013-LIMA NORTE, emitida el tres de junio de dos mil quince, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en su consideración sexta, estableció que: “(...) si bien resulta evidente que el derecho de propiedad de los codemandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano (este último recurrente en casación) se encuentra inscrito en los Registros Públicos con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, también resulta cierto que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, es necesario que se acredite la buena de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos (...)”.

**18.** Si ello era así, es evidente que la instancia de mérito debió examinar y determinar si la posesión inmediata que tenían los demandados desde el veintisiete



de diciembre de dos mil cuatro propiciaba que la adquisición efectuada por la demandante el seis de julio de dos mil trece hubiera quebrantado el principio de la buena fe para no preferir este último título, inscrito registralmente, frente al título que alegaron ostentar los demandados. Sin embargo, al no haber efectuado dicho análisis, la sentencia impugnada incurrió en vicio insubsanable causal de nulidad, ya que decidió el caso sin tener en cuenta los alcances de lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil y los criterios interpretativos que sobre el mismo establecieron las Salas Supremas en casos reiterados. Por ende, corresponde amparar el recurso de casación, al acreditarse que la sentencia infringió el deber de motivación y, con ello, el derecho al debido proceso que se consagra en favor de las partes de un proceso, conforme al ordenamiento jurídico.

**19.** Aún más, en el caso, la instancia de mérito no emitió un pronunciamiento objetivo sobre la alegación expuesta por los demandados, pese a que la argumentación que esgrimió esta constituía la base sustancial de su defensa y, por tanto, constituía un elemento esencial de su contradictorio. Por ende, la sentencia impugnada carece de una adecuada justificación, puesto que su fundamentación no guarda correspondencia con los argumentos esenciales de las partes ni con el derecho que era aplicable al caso.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Marco Antonio Rodríguez Delgado, en calidad de abogado de Máximo Flaminio Burgos Castillo y Santos Nelida Castillo, mediante escrito de fecha cinco de junio de dos mil diecisiete; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintitrés de febrero de dos mil diecisiete; **ORDENARON** a la Sala Superior que emita nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos precedentes; en los seguidos por Marita Carranza Alvites contra Máximo Flaminio Burgos Castillo y otra, sobre reivindicación y otra; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Toledo Toribio.



**SS. PARIONA PASTRANA, RUEDA FERNÁNDEZ, TOLEDO TORIBIO,  
BERMEJO RÍOS, BUSTAMANTE ZEGARRA.**





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

**CAS. 1238-2017, LORETO**

Lima, catorce de marzo 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. HECHOS:**

1. El demandante Orlando Bustamante Márquez, en representación de la sociedad conyugal constituida con Rocío Herquinigo Rodríguez, interpone demanda de reivindicación de dominio y acumulativamente nulidad de acto jurídico, fundamentándola en:

a) solicitar la restitución de un área de 279.45 m<sup>2</sup> que forma parte del inmueble ubicado en la Calle Caballero Lastre n.º 168-172 cuya área total es de 1,431.45 m<sup>2</sup>, siendo que el área de 279.45 en conflicto está conformada por dos sub áreas que son el sub área A, que tiene 175.42 m<sup>2</sup> (área 2) que se encuentra en posesión del demandado, amparándose en un seudo título de propiedad inscrito en el Tomo 201, Tomo I de la Partida V-A de la SUNARP; y el sub área “B” de 104.00 m<sup>2</sup> que se encuentran en posesión del demandado Edgar Rolando Bustamante

b) Además, dentro del petitorio de la demanda solicita la nulidad del contrato de escritura de compraventa, otorgada por ante el Notario Público Gilberto Vela Armas por Acuario Morona Cocha S.A. (AMCSA) a favor de quien en vida Delfina Fonseca viuda de Bustamante, de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, inscrito en el Tomo 201, fojas 17, Partida V-A y Asiento 01; y además, solicita la nulidad de compraventa otorgada ante el Notario Público por Delfina Fonseca viuda de Bustamante a favor de su hijo Edgar Rolando Bustamante de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, inscrita en el Tomo 201, fojas 17, Partida VA, Asiento 2. En consecuencia, solicita la nulidad de las correspondientes inscripciones en el registro de propiedad



inmueble de Loreto, que derivan de los contratos de compraventa, antes mencionados.

c) Argumenta que es propietario de denominado inmueble “D”, ubicado en la calle Caballero Lastre n.º 168 – 172 sector de Moron a Cocha del distrito de Iquitos de un área de 1,431.45 m<sup>2</sup>, inscrito en el Tomo 89, Asiento 10 o Ficha 38749 del Registro de Propiedad de Loreto, por haberlo adquirido de buena fe y a título oneroso de su anterior propietario Banco Continental BBVA, antes Banco Amazónico, quien a su vez lo adquirió mediante adjudicación judicial por ejecución de hipoteca por deudas de su anterior propietario, la también demandada ACUARIO MORONA COCHA S.A.

d) Señala que, al adquirir dicho inmueble, de manera inmediata procedió a tomar posesión del mismo, a excepción de un área de 279.45 m<sup>2</sup> que estaba ocupado por el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca a razón de 175.45 m<sup>2</sup> correspondiente a la vivienda (área n.º 2), amparándose en un seudo título de propiedad de 194.45 m<sup>2</sup>; y, además, ocupa un área de 104.00 m<sup>2</sup>, respecto del cual no cuenta con documento alguno.

e) Alega que puso en conocimiento de estos hechos irregulares al Banco Continental, quienes le respondieron que solucionarían el problema, pero pasó el tiempo y dicha solución no llegó, razón por la cual, se vio obligado a remitir la carta de fecha dos de setiembre de dos mil tres y al no advertir solución alguna interpone la presente demanda. Además, indica que el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca, es su tío y entre ellos medió el acuerdo que cuando este regresara de Estados Unidos desalojaría el inmueble, sin embargo, a su retorno se negó a devolverle la posesión del inmueble aduciendo ser propietario del mismo, razón por la cual le remitió la carta notarial de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, reiterándole que es el único propietario al haberlo adquirido de su anterior propietario Banco Continental.

f) Manifiesta que en el Asiento 1 de la copia literal aparece registrada la escritura de compraventa, mediante la cual Acuario Morona Cocha S.A. habría transferido dicho inmueble a favor de Delfina Fonseca viuda de Bustamante, madre del demandado, la misma que se habría realizado con el único y exclusivo propósito de apropiarse ilícitamente de un bien hipotecado al banco y después de supuestamente sanearse los vicios de la transferencia, ser nuevamente transferido



al verdadero interesado, su hijo, el demandado Edgar rolando Bustamante Fonseca, lo cual se materializó mediante escritura pública de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro cuya nulidad también solicita.

**g)** Además, señala que analizada la escritura pública de compra venta inscrita en los Registros Públicos de fecha treinta y uno de diciembre de novecientos ochenta y dos, mediante el cual la demandada Acuario Morona Cocha S.A., supuestamente transfiere parte del inmueble de su propiedad a favor de quien en vida fue Delfina Fonseca viuda de Bustamante, se advierte que se ha incurrido en diversas irregularidades que demuestran que hubo simulación absoluta y en consecuencia no hubo venta alguna, así se advierte que en la minuta de compraventa de la transferencia antes mencionada, de fecha quince de octubre de mil novecientos ochenta y dos en el ítem “INSERTO COMPROBANTE” se inserta una acta de “Sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas” de ACUARIO MORONA COCHA S.A. que es falsa, como si fuera una autorización para la venta de dicho inmueble.

**h)** Asimismo, indica que la más grave y grosera simulación y falsificación es que las partes inscritos de la escritura de compraventa del treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, que obran en el Registro Público, no corresponde a la copia fiel del testimonio de transferencia que obra en los archivos del Notario Público Gilberto Vela Armas y en el segundo, la traslación está inscrita en el Tomo 185, folios 187, Partida LXVII, Asiento 2, además en el segundo no aparece en el ítem “inserto comprobable” referente al acta de autorización de venta inexistente, con lo cual se demuestra que no solo se simuló, sino además se adulteró documentos, incurriéndose en delito contra la fe pública.

**i)** Refiere que otro de los hechos que prueba la simulación es que a la fecha de otorgarse la escritura pública de compraventa del treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos y su posterior inscripción de fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, existían hasta dos hipotecas inscritas en el Registro Público, la primera de fecha cinco de agosto de mil novecientos setenta y la segunda de fecha quince de febrero de mil novecientos ochenta y tres, las que no constan en el citado documento y por tanto no podían anotarse dicha transferencia en el Registro correspondiente sin dejar de mencionar las mismas, lo cual fue omitido por los Registros Públicos que actuaron incumpliendo los principios de rogación, tracto sucesivo, ya que ambas fueron canceladas recién en



el año de 1994; concluye señalando que las dos hipotecas a favor del Banco Amazónico, fueron de pleno conocimiento del demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca en la fecha de la primera transferencia (treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos), pues en ese entonces, el demandado se desempeñaba como Administrador General de la supuesta vendedora, la demandada Acuario Morona Cocha S.A. cuya inscripción en los Registro Públicos, corre en Tomo 9, Folio 455, Partida LXIX y Asiento 12, de lo cual se colige que los demandados han incurrido en simulación absoluta y causal de nulidad a que se refiere el artículo 219, incisos 3, 4 y 5 del Código Civil, por lo que corresponde declarar la nulidad de ambas escrituras y la restitución.

2. Excepción de prescripción extintiva: Dicha excepción es planteada por el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca, mediante escrito de fecha treinta de diciembre de dos mil ocho (fojas noventa y nueve), en el cual alega que conforme puede verse de los actos jurídicos señalados en el petitorio de la demanda, los mismos fueron celebrados el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos y veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, por lo que, a la fecha de la presentación de la demanda, han pasado más de veinticinco años, y en efecto, la acción civil ha prescrito, ello de conformidad con el artículo 2001, inciso 1 del Código Civil.

Mediante Resolución n.º 02 (fojas trescientos uno), la Sala Civil revoca la resolución de primera instancia que declaró infundada la excepción de prescripción extintiva; y reformándola, declaro fundada dicha excepción, ello debido a que la primera escritura pública de compraventa fue inscrita con fecha siete de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, dando origen a la creación de la Partida n.º 00017311, mientras que la segunda transferencia de compraventa fue inscrita el veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro; por tanto, al haber el demandante presentado su demanda con fecha doce de setiembre de dos mil ocho, ya ha transcurrido en exceso el plazo de prescripción de diez años (incluso desde la inscripción registral del segundo acto jurídico) fijado en el inciso 1, del artículo 2001, del Código Civil para pretender la nulidad de los actos jurídicos objeto de la demanda.

Asimismo, el Colegiado señala que queda subsistente la pretensión principal de reivindicación de dominio y la pretensión accesoria de cancelación de partida registral, debiendo proceder el Juez conforme a lo siguiente “6. (...) el Juez deberá



tener en cuenta al momento de resolver el fondo de la controversia que el demandante ha afirmado se propietario del área de 194.45 metros cuadrados inscrito en la Partida n.º 00017311 que viene siendo ocupado por los demandados cuestionado en todo momento el origen de la adquisición de la propiedad de los demandados sobre la referida área. Por tal razón al analizarse la pretensión reivindicatoria deberá determinarse a quién corresponde el mejor derecho de propiedad sobre la referida área de terreno y consecuentemente si corresponde ordenar la cancelación de la partida registral n.º 00017311 donde se encuentra inscrita”.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia, se declaró improcedente la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Se ha llegado a determinar que en autos aparece la copia literal del dominio, precisándose que el bien sub litis se encontraría en la carretera Caballero Lastre de la zona de Morona Cocha, inscrito en la Partida Electrónica n.º 00000943 del Registro de Propiedad Inmueble de Iquitos, además de fojas diecisiete a dieciocho se tiene la Copia Literal de Dominio n.º 00017311, con lo cual se acredita la propiedad del demandado; y además, obra en autos la escritura pública de compra venta otorgado por Notario Público Gilberto Vela Armas por Acuario Morona Cocha a favor de doña Delfina Fonseca viuda de Bustamante de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos.

b) Se señala en la sentencia, que en el contexto descrito se advierte que el demandante alega ser el propietario del inmueble “D”, ubicado en la calle Caballero Lastre n.º 168-172 de un área total de 1,431.45 m<sup>2</sup>, que corre inscrito en el Tomo 89, Asiento 10, Ficha 38749 del Registro de Predios de Loreto, sin embargo, no prueba fehacientemente que eso sea así, ya que en ninguno de los instrumentos probatorios que acompaña se ha verificado tal hecho, razón por la cual, y atendiendo a las circunstancias, no resulta posible individualizar en forma exacta la ubicación del bien, más aún, si ambas partes procesales tienen documento con el cual acreditan la titularidad del inmueble sub litis.

c) Finalmente, se señala que, si bien es cierto que el demandante acredita ser propietario del bien, adjuntando prueba suficiente, no obstante, el bien que se



pretende reivindicar no se encuentra plenamente identificado, no encontrándose en autos pruebas idóneas por medio de los cuales se logre identificar o ubicar el bien inmueble materia de reivindicación, máxime, si reiterada jurisprudencia ha establecido que dentro del marco de la acción reivindicatoria una de las características que determina su procedencia es que el bien sea determinable, consideraciones por las cuales declara improcedente la demanda de reivindicación interpuesta por Orlando Bustamante Márquez.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

El demandante interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha trece de junio de dos mil dieciséis, revoca la sentencia apelada y, reformándola la declararon fundada en parte en el extremo del área de 104 m<sup>2</sup>, a favor de los demandantes, Declarar improcedente la demanda en el extremo que petitiona la reivindicación del sub área A del bien denominado “inmueble D”, que tiene una superficie de 175.45 m<sup>2</sup>., al considerar que:

a) En relación al tema de fondo de la sentencia, el Ad quem indica que de acuerdo a la copia literal de la Partida n.º 00000943, correspondiente al denominado “inmueble D”, situado en la carretera Caballero Lastre, zona Morona Cocha, del distrito de Iquitos, con una extensión superficial primigenia de 1,747.00 m<sup>2</sup>, en cuyo Asiento 22 se inscribió el dominio de los demandantes Orlando Bustamante Márquez y Rocío Herquinigo Rodríguez.

b) Refiere que, no obstante lo anotado, debe precisarse que en el Asiento 10 de dicha partida se ha señalado que el referido inmueble ha quedado reducido a un área de 1431 m<sup>2</sup> con 45 centímetros y es el propio demandante quien adjunta como anexo de su demanda la copia certificada de la Partida N.º 00017311, en cuyo Asiento número 01 se señala que doña Delfina Fonseca viuda de Bustamante, es propietaria de una parte del inmueble “D2” ubicado en la calle lastre, de donde formó parte el inscrito a fojas 281, del Tomo 89 del Registro de Propiedad que tiene una extensión superficial de 194.45 m<sup>2</sup>, afirmación que puede corroborarse con la anotación marginal existente en el Asiento 2 de la Partida n.º 00000943.

c) El bien sub litis se encuentra completamente identificado, habiéndose denominado “inmueble D”, conclusión contraria al juez de primera instancia, y



señala que es conveniente precisar que la fracción del inmueble que se pretende reivindicar, formó parte en un momento del denominado “inmueble D”, hasta que con fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro se independizó de él, es decir se constituyó un inmueble independiente, abriéndose inclusive una Partida Registral (n.º 00017311) donde se inscribieron todos los actos jurídicos de su primigenia propietaria y los posteriores, hecho que quizá motivó que al Ad quo declarar la improcedencia de la demanda, bajo el supuesto que la superficie que se pretendía reivindicar contaba con título de propiedad.

**d)** Se argumenta en la sentencia de vista que, de conformidad con la pretensión de la demanda sobre nulidad de acto jurídico y asiento registral, se observa que en ellas se busca dejar sin efecto el negocio o acto jurídico celebrado entre Delfina Fonseca viuda de Bustamante y Edgar Rolando Bustamante Fonseca, mediante el cual aquella transfiere a este la propiedad del bien inmueble inscrito en la Partida n.º 00017311 que cuenta con un área de 194.45 m<sup>2</sup> y que como se dijo se independizó del bien denominado “inmueble D”, lo que implica que si dicha pretensión es amparada, el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca se convertiría en el poseedor no propietario contra el cual se ejecutaría la acción reivindicatoria, razón por la cual es procedente la acción reivindicatoria en tanto la pretensión de nulidad es amparada, pero como fluye de la resolución que declaró fundada la excepción de prescripción que el demandado interpuso contra la pretensión de nulidad de acto jurídico, en el caso en concreto, resulta inoficioso debatir sobre el menor derecho de propiedad, toda vez que al no poder emitir pronunciamiento sobre la pretensión de acto jurídico al haber operado la prescripción, el título inscrito en la Partida n.º 00017311 mantiene su eficacia siendo oponible a terceros, a lo que debe aunarse el hecho de que los títulos expedidos no tratan sobre un mismo bien, sino que están referidos a predios independientes, y se encuentran inscritos en distintas partidas registrales.

**e)** Finalmente, señala que habiendo quedado dilucidado que sobre el sub área A que tiene 175.45 m<sup>2</sup> debe declararse improcedente la demanda, quedando por dilucidar la procedencia de la demanda respecto del sub área B que tiene 104.00 m<sup>2</sup>; siendo que esta cuestión a debatir no merece mayor análisis, toda vez que el propio demandado quien al contestar la demanda reconoce expresamente que posee dicho espacio sin título, pero que lo viene poseyendo por más de veinticinco años, lo cual le da el derecho a ser propietario; en consecuencia, señala que al ser una controversia que no requiere probanza, considera que debe ampararse la



demanda en dicho extremo, por lo que corresponde revocar la apelada y declarar fundada en parte la demanda, puesto que ha quedado probado que el demandante es propietario del área de 104.00 m<sup>2</sup>, en el cual se encuentra posesionado el demandado sin título alguno, en virtud a ello, el demandado (poseedor no propietario) debe restituir el área de 104.00 m<sup>2</sup> al demandante (propietario no poseedor), quien en ejercicio de la facultad reivindicatoria regulada en el artículo 927 del Código Civil inició la presente acción para que se le restituya la posesión sobre el bien sub litis.

f) Indica que, en el sentido propuesto es que doña Delfina Fonseca viuda de Bustamante, transfiere mediante compraventa parte del inmueble “D” a favor de Edgar Rolando Bustamante Fonseca, transferencia que se inscribió en el asiento dos de la Partida n.º 00017311, lo cual fue reconocido por el propio demandante.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3) y 5), de la Constitución Política del Estado.** Sustenta que la Sala Superior para declarar improcedente la demanda en cuanto al pedido de reivindicación del sub área “A” de 175.45 m<sup>2</sup>, ha motivado la sentencia en el considerando séptimo con criterios errados, por cuanto: a) el pedido de reivindicación no se sustentaba únicamente en la nulidad del título del demandado, sino también en el debate de ambos títulos, b) por otro lado asume de manera simplista que al haberse declarado fundada la excepción de prescripción que interpuso el demandado, su título mantenía eficacia y no cabía admitir el debate del mejor derecho de propiedad, lo cual sería incorrecto y contradeciría el mandato de la misma Sala Civil; y, c) en cuanto a que los títulos no tratarían sobre el mismo bien, por cuanto son predios inscritos en diferentes partidas, sería otro error ya que la Partida Independizada n.º 00017311 del demandado forma parte del área de su propiedad inscrita en la Partida n.º 0000943, lo cual ha demostrado con pruebas que no han sido mencionadas en la impugnada.

Indica que las pruebas que fueron omitidas por la Sala Superior que acreditan lo antes indicado son: 1. El demandado no ha contradicho la identificación, ni la posesión que ejerce sobre la Sub Área “A”, así como tampoco su derecho de





propiedad, siendo más bien que aduce ser propietario con título, tal como lo indica en la contestación de la demanda. 2) El demandado adquirió la propiedad de su madre, quien a su vez lo adquirió de Acuario Morona Cocha S.A, mediante independización del inmueble “D”, la cual fue inscrita en la Partida 00017311; sin embargo, el área que se independizó (194.45m<sup>2</sup>) no fue restada del área del predio matriz (1431.45 m<sup>2</sup>), lo cual consta en la partida del inmueble “D” en la cual no existe un asiento de reducción de área; y, 3) El Certificado Positivo de propiedad que presentó a la Sala Civil mediante escrito del veintidós de junio de dos mil dieciséis, en la que se aprecia que su propiedad sigue contando con la misma área que tenía en fecha diez de julio de mil novecientos ochenta y dos.

Señala que el área que posee el demandado fue independizada del inmueble “D” Partida 00000943, la cual se inscribió el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro en la Partida 00017311, siendo que dicha inscripción fue realizada cuando en la partida matriz ya existían dos hipotecas inscritas, la primera en el asiento 6 de fecha cinco de agosto de mil novecientos setenta y la segunda en el asiento 12 del quince de febrero de mil novecientos ochenta y tres. Añade que en el año mil novecientos noventa y tres en ejecución de las dos hipotecas el Banco se adjudicó judicialmente el inmueble “D” con 1431.45 m<sup>2</sup> y posterior a la cancelación de dichas hipotecas el Banco le vendió a él. Indica que el demandado conocía de dichas hipotecas por cuanto estas fueron otorgadas por la empresa Morono Cocha S.A. de la cual era gerente.

Señala que la Sala Civil ha ignorado las hipotecas, la adjudicación judicial del predio del demandado a favor del Banco y la no vigencia del título del demandado a partir de ese entonces, pruebas que dan mérito a un debate del mejor derecho de propiedad y en los que se verifica la ineficacia del título del demandado frente a la eficacia del título del recurrente, y en consecuencia demuestran que el bien del demandado está dentro del bien de mi propiedad y que mi título prevalece frente al de este” (sic), por lo que refiere se habría vulnerado el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de pruebas y por consiguiente del derecho al debido proceso.

**2.** Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139, inciso 5, de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre



adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la litis, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el Juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad.

**3.** Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, “el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso

**4.** Asimismo, el artículo 139, inciso 3, de nuestra Constitución Política, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración.

**5.** Interesa para los presentes efectos referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo



188° del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, él se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria.

6. En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del juez de merituar de manera conjunta el caudal probatorio aportado, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197° del Código Adjetivo. Esta actividad, valoradora en los aspectos de prueba-valoración-motivación, no debe ser entendida en la forma de meros agregados mecánicos, sino como la expresión del juicio racional empleado por el juzgador para establecer la conexión entre los medios de prueba presentados por las partes y la verdad o falsedad de los enunciados sobre los hechos en litigio.

7. Ahora bien, de la revisión minuciosa de los actuados, se aprecia, que ciertamente el petitorio de la demanda está orientado a que se declare la reivindicación de dominio en relación a un área de terreno de 279.45 m<sup>2</sup> que forma parte del inmueble de propiedad del demandante Orlando Bustamante Márquez (cuya área total es de 1,431.45 m<sup>2</sup>) y que la aludida área de 279.45 m<sup>2</sup> está conformada por dos sub áreas, la primera de 175.45 m<sup>2</sup> (denominado inmueble “D”) y la segunda de 104.00 m<sup>2</sup>; además, solicita se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta otorgado por la empresa Acuario Morona Cocha S.A. a favor de quien en vida fuera Delfina Fonseca viuda de Bustamante, de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos y de la escritura pública otorgada por la mencionada Delfina Fonseca viuda de Bustamante a favor de Edgar Rolando Bustamante Fonseca. Siendo así, se tiene de la sentencia de vista que ampara la demanda y la declara fundada ordenando la reivindicación de un área de 104 m<sup>2</sup> a favor de los demandantes, y declara improcedente la misma en relación al extremo de la reivindicación del sub área A del bien inmueble denominado “D” de una superficie de 175.45 m<sup>2</sup>, bajo el argumento central que en la resolución número dos, emitida en el cuaderno incidental (fojas trescientos uno / trescientos tres) se declaró fundada la excepción de prescripción extintiva que el demandado interpuso contra la pretensión de nulidad de acto jurídico, por lo cual, refiere el Colegiado Superior que devendría en inoficioso debatir sobre el mejor derecho de propiedad.



**8.** Al respecto, este Supremo Tribunal considera que, si bien, en autos se aprecia la resolución número dos de fecha cuatro de julio de dos mil once (fojas trescientos uno), donde se declara fundada la excepción de prescripción respecto de la pretensión de nulidad de acto jurídico, no es menos cierto que en el considerando sexto de dicha resolución, el propio Colegiado ha señalado que: “6. Sin perjuicio de lo señalado, el Juez deberá tener en cuenta al momento de resolver el fondo de la controversia que el demandante ha afirmado ser propietario del área de 194.545 metros cuadrados inscrito en la Partida n.º 00017311 que viene siendo ocupado por los demandados cuestionado en todo momento el origen de la adquisición de la propiedad de los demandados sobre la referida área. Por tal razón al analizarse la pretensión reivindicatoria deberá determinarse a quién corresponde el mejor derecho de propiedad sobre la referida área de terreno y consecuentemente si corresponde ordenar la cancelación de la partida registral n.º 0 0017311 donde se encuentra inscrita.” (sic).; por tanto, en el contexto descrito, y de la revisión de la sentencia de vista, se tiene que el Ad quem no ha dado cumplimiento a los extremos de dicha resolución, todo lo contrario, sustenta en el fundamento décimo séptimo, que resulta inoficioso debatir sobre el mejor derecho de propiedad, concluyendo de manera errónea que la declaración de prescripción extintiva en relación al extremo del petitorio de nulidad de acto jurídico, obstaculiza la posibilidad de emitir pronunciamiento en relación al mejor derecho de propiedad, sin considerar que dicha excepción, lo que hace es impedir única y exclusivamente el pronunciamiento en relación a la pretensión de nulidad de acto jurídico, mas no sobre la reivindicación propiamente, siendo este último tópico un hecho no debatido ni analizado en la secuela del proceso, pese a que el demandado se encuentra en posesión del bien sub litis argumentando que es propietario con título, y que el mismo deriva del contrato de compra venta que habría realizado su difunta madre Delfina Fonseca viuda de Bustamante con la empresa Acuario Morona Cocha S.A. y que posteriormente le fue vendido al recurrente por su referida madre el treinta de enero de dos mil nueve, lo cual implica imperativamente que el Ad quem debe emitir pronunciamiento en relación a la eficacia de ambos títulos y definir si corresponde o no la reivindicación del inmueble sub litis a favor del demandante, para lo cual corresponde realizar una contrastación de títulos.

**9.** Siendo así, se concluye que la sentencia de vista ha incurrido en una falta de motivación de las resoluciones, al no haber emitido pronunciamiento en relación a determinar el mejor derecho de propiedad, bajo el argumento que dicha discusión no es posible, atendiendo a que se declaró fundada la excepción de prescripción en



relación al extremo del petitorio de nulidad de acto jurídico, lo cual contradice, la resolución emitida por el Colegiado en la resolución incidental, lo cual fue inobservado por el Ad quem; razones por las cuales debe ser declarada fundada la casación y nula la sentencia de vista a efectos que la Sala Superior emita pronunciamiento conforme a los extremos de la presente resolución.

#### **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Orlando Bustamante Márquez, (obrante a fojas setecientos noventa y ocho a ochocientos siete); por tanto, **CASARON** la sentencia de segunda instancia de fecha trece de junio de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista y **ORDENARON** que el Ad quem dicte nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos contra Edgar Rolando Bustamante Fonseca, sobre reivindicación. Interviene como ponente, el señor Juez Supremo Hurtado Reyes.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, SALAZAR LIZÁRRAGA  
ORDOÑEZ ALCÁNTARA, ARRIOLA ESPINO.**



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

**CAS. 4958-2017, LIMA NORTE**

Lima, dos 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. HECHOS:**

1. La demandante Delicia Reyes Miranda, interpone demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) La demandante adquirió a título oneroso de su anterior propietaria Marly Eliset Luzón Saavedra y que el referido lote representa el 0.238% de las acciones y derechos, tal como se precisa en la cláusula primera de escritura pública de compra venta de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince y además en la cláusula cuarta precisa que el área de terreno, a futura independización tendrá los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente con la calle Nogales con 06.00 ML; por la derecha entrando colinda con el lote 14 con 20.00 ML, por la izquierda entrando con el lote 16 con 20.00 ML, y por el fondo con el lote 7 con 06.00 ML. La referida escritura pública figura inscrita en el asiento 0282 de la Partida P01043121 de los Registros de Propiedad Inmueble de Lima, y precisa que el referido lote formó parte de otro de mayor extensión como predio rural EX C.A.U. “Copacabana”, Parcela 29, Código Catastral 11384, con lo queda probado en forma fehaciente y sin prueba su condición de única y legítima propietaria, pese a ello la demandada viene ocupando el bien en condición de precaria.

b) Requiere la accesión y pide tener presente que la edificación realizada sobre el lote de terreno ajeno constituye un acto de mala fe, por cuanto la demandada construyó su vivienda a pesar de la medida cautelar inscrita en el Asiento 0002 de la Partida Electrónica PO1043121 de los Registros Públicos, gestionada por los



propietarios de ese entonces Martín Alfredo Caranza Cáceres y Lottie Gabrielle Romero Pastor, en el proceso que siguieron por escritura pública.

c) Señala que la posesionaria tenía pleno conocimiento que venía poseyendo un bien ajeno, y, por lo tanto, no podía efectuar ninguna edificación; no obstante, lo hizo, siendo que dicha edificación no supera los S/ 3,500.00 soles.

2. Genoveva Trujillo Vega contesta la demanda alegando que:

a) Sea declarada improcedente, por cuanto si bien la demandante afirma ser propietaria del 0.238 % de las acciones y derechos del inmueble materia de litis, este no se encuentra independizado, ni habilitado urbanamente y menos aún determinado, siendo que la parte que ocupa lo hace a mérito del contrato de transferencia de uso y posesión de lote de terreno de fecha dos de agosto de dos mil seis, celebrado con el señor Elmer Andrés Soto Yalle, lugar donde ha edificado su domicilio de buena fe, de acuerdo a sus posibilidades y con su esfuerzo y sacrificio, siendo el lugar que habita conjuntamente con sus hijos.

Señala que, si bien en la partida registral del bien aparecen inscritas medidas cautelares de anotación de demanda, estas corresponden a un proceso judicial que se encuentra impugnado ante el superior.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) La demandante ha señalado que el lote de terreno adquirido formó parte de otro de mayor extensión, sin ofrecer mayor medio probatorio, por el contrario de la propia escritura pública de transferencia de acciones y derechos que efectúa a su favor doña Marly Eliset Luzón Saavedra, en la cláusula primera se indica que el inmueble “que se transfiere se encuentra dentro del Predio Rural EX CAU COPACABANA” Parcela n.º 29 Código Catastral 1 1384 Proyecto Copacabana Calle Chillón-Rímac; y, que además cede el 0.238% de las acciones y derechos que corresponde al pre citado predio, el cual corre inscrito en la Partida Electrónica número P01043121 de la SUNARP, siendo el argumento de la demandada que el



lote de terreno que ocupa se encuentra dentro de un área mayor y no está independizado, ni habilitado ni determinado.

**b)** según la versión proporcionada por la demandada, que viene usando el bien en mérito a un Contrato de Transferencia de Uso y Posesión otorgado por Elmer Andrés Soto Yalle, documento que obra a fojas cuarenta y cuatro a cuarenta y cinco, en el cual señala ser el propietario del área total del Lote C, ubicado en la Parcela 29 de la Ex Cooperativa Agraria de Trabajadores Copacabana, que resulta ser el área dentro de la cual se encontraría el lote a que se refiere la actora.

**c)** En efecto, la actora demanda la reivindicación de un bien que no se encuentra independizado, y del cual solo es propietaria de un 0.238% de acciones y derechos, al igual que la lista de copropietarios que figuran en el antecedente registral del Código de Predio n.º P0104 3092, obrante de fojas siete a doce; y, que adquirió merced a una transferencia de derechos y acciones otorgada el diecisiete de marzo de dos mil quince y que la demandada también ostenta un contrato de transferencia de uso y posesión del lote de terreno materia de litis, que data del dos de agosto de dos mil seis, por lo que, tiene un documento que justifica la posesión que ostenta, siendo que la validez del mismo no ha sido cuestionado dentro del proceso.

**d)** Finalmente, en un proceso de reivindicación también se puede acumular la pretensión de mejor derecho a la propiedad, empero, en el caso materia de análisis ninguna de las partes ha planteado dicha pretensión en forma subordinada, no pudiéndose introducir una pretensión no demandada; por las razones expuestas y conforme a una apreciación razonada y conjunta de los medios probatorios contenido, tal como se describe en el artículo 197 del Código Procesal Civil, el juez concluye que la demanda debe ser declarada infundada.

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

Los codemandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha diez de abril de dos mil diecisiete, revocó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda; y reformándola, declaró fundada, al considerar que:

**a)** Ha quedado acreditado en autos que la demandante es propietaria del Lote n.º 15 de la Manzana “C”, Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual





formó parte del predio rural EX CAU Copacabana, Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Valle Chillón-Rímac, distrito de Puente Piedra, conforme aparece en la copia legalizada de la escritura pública de folios cuatro a cinco y las copias de la Partida Electrónica n.º P01043121, donde registra la copropiedad de esta titular del 0.238% de acciones y derechos de la Parcela 29, Código Catastral 11384, proyecto Copacabana, Valle Chillón-Rímac, U.C. 11384.

b) en contraposición a lo señalado anteriormente, se aprecia que la demandada justifica su posesión con la copia del contrato de transferencia de uso y posesión de folios cuarenta y cuatro a cuarenta y cinco respecto al inmueble sub litis; sin embargo, advierte que del contrato de transferencia antes citado, quien transfirió el uso y posesión del inmueble a favor de la emplazada fue Elmer Andrés Soto Yalle, persona que no ostenta la calidad de copropietario o propietario del bien en disputa, pues la Copia Literal del Asiento de Inscripción en la Partida P01043121, registra a todos los copropietarios del terreno de mayor extensión, menos a dicha persona; por lo que, teniendo en cuenta el artículo 923 del código sustantivo, que establece que el único que puede ceder la posesión o uso de un bien es el propietario; no siendo ello así, dicho título no acredita la posesión legítima de la demandada; por tanto, resulta insuficiente el referido contrato para justificar su posesión legítima, habida cuenta que el documento denominado contrato de “transferencia de uso y posesión del lote de terreno” no es un documento que acredite la propiedad, razón por la cual, no resulta pertinente determinar el mejor derecho de propiedad, el cual es posible dilucidar en el mismo proceso de reivindicación, tal como se ha establecido en sendas ejecutorias supremas, como en la Casación 4221-2001-Arequipa.

c) En relación a la pretensión accesoria sobre la accesión, relativa a la construcción existente en el Lote 15, Mz. “C”, Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, realizada por parte de la emplazada, señala que el artículo 943 del Código Sustantivo, indica: “Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causará perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. (...)”, por lo cual, al haber la emplazada realizado construcciones en base a triplay, maderas, una pequeña pared de ladrillo y columna de cemento que sostiene la caja de luz, conforme se aprecia de las tomas fotográfica, además de no tener la diligencia de recurrir a la publicidad registral, donde pudo conocer que el terreno materia de disputa pertenecía a una persona



diferente a quien le transfirió el uso y la posesión del inmueble sub litis; no habiendo actuado de buena fe al levantar su vivienda, corresponde estimar el pedido de accesión.

d) Por tales consideraciones, el Colegiado Superior decide revocar la sentencia de primera instancia y declarar fundada la demanda interpuesta por Delicia Reyes Miranda, ordenándose que se restituya el bien inmueble y ordena la accesión a la construcción del material rústico existente.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa de los artículos 923 del Código Civil:** Refiere que, la Sala Superior interpretó en forma errónea este artículo, al considerar en el fundamento 5.5 de la impugnada que la demandante acreditó ser propietaria del lote número 15 de la manzana C, Asociación de Vivienda Las dalias de Copacabana, el cual formó parte del predio rural Ex C.A.U. Copacabana, Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Valle Chillón-Rímac, distrito de Puente Piedra, conforme aparece en la copia legalizada de la escritura pública de transferencia de derechos y acciones del 17 de marzo de 2015 obrante a folios 4 a 5, y las copias de la Partida Electrónica número P01043121, donde se registra la copropiedad del 0.238% de acciones y derechos de la Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Valle Chillón – Rímac, U. 33184, no obstante de las mencionadas documentales se verifica que el predio cuenta en su totalidad con cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>), y en la cuarta cláusula precisa respecto a una futura independización, esto es, el bien no se encontraba independizado ni habilitado, por lo que no se puede afirmar que el porcentaje del 0.238% de los derechos y acciones adquiridos por la demandante corresponda al predio que se pretende reivindicar.

**b) Infracción normativa del artículo 943 del Código Civil:** Alega que, el Ad quem interpretó en forma errónea este artículo al considerar que el fundamento 5.9 de la sentencia de segunda instancia, que la demandada no actuó de buena fe al levantar su vivienda de material rústico, sin tener en cuenta que posee el inmueble en virtud al documento denominado: “Contrato de Transferencia de Uso y



Posesión”, por el que Elmer Andrés Soto Yalle le transfiera la propiedad, cuya data es del 02 de agosto de 2006, es decir, de fecha anterior a la escritura pública de la demandante, en consecuencia no se puede sustentar este extremo de la decisión en que su parte pudo conocer que el terreno materia de disputa pertenecía a una persona diferente a quien le transfirió el uso y la posesión del inmueble, acreditándose la existencia de la mala fe con la fecha de su título y la ficha registral.

**c) Asimismo, por la facultad contemplada en el artículo 392-A del Código Procesal Civil**, se declaró la procedencia excepcional por la causal de infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú.

2. 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 el artículo 2, incisos 8)3 y 16)4 y artículo 70)5 de la Constitución 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.

3. 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 demandante, habida cuenta que la pretensión reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho a poseer el bien como derivado principal del dominio de propiedad, y en consecuencia le sea restituida la cosa sobre la cual recae; siendo así, la reivindicación implica de manera inseparable la confirmación del dominio a favor de la demandante sobre el bien sub litis y la restitución de la cosa a su propietario.

4. Ahora bien, en relación al primer agravio, resulta necesario recordar que la demandante al exponer los fundamentos de la demanda de reivindicación, ha mencionado como pretensión principal, que requiere la reivindicación del lote n.º 15 de la manzana “C” Asociación de Vivienda Las Dalías de Copacabana, el cual



forma parte del predio rural EX CAU Copacabana, Parcela 29, código catastral 11384 Proyecto “Copacabana”, Valle Chillón – Rímac, distrito de Puente Piedra, y señala que dicho lote tiene un área de 120 metros cuadrados; además, indica que el referido lote representa un porcentaje del 0.238% de las acciones y derechos, como así lo expresa la primera cláusula de la escritura de compraventa de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince.

Siendo este el contexto fáctico de los actuados, en primer orden nos debemos remitir al documento que hace referencia la demandante, documento que sustenta su pretensión de reivindicación; así, a fojas cuatro y cinco vuelta obra la escritura pública de transferencia de derechos y acciones que otorgó Marly Eliset Luzón Saavedra a favor de Delicia Reyes Miranda, donde se expresa con claridad que la transferente es propietaria del inmueble ubicado en el predio rural EX CAU Copacabana, Parcela 29, Código Catastral 11384 Proyecto “Copacabana”, Valle Chillón – Rímac, distrito de Puente Piedra, y en la cláusula segunda, se estableció lo siguiente: “SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante la presente minuta “LA TRANSFERENTE” cede en venta real y enajenación efectiva a favor de “LA ADQUIRENTE” EL 0.238% (cero punto dos tres ocho por ciento), de las acciones y derechos, que corresponden al predio indicado en la cláusula anterior. Descritos en la Partida Electrónica n.º P010433121 Asiento 00232 y por el precio de U\$ 5,000.00 CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)”;

CUARTA: (CLÁUSULA NO INSCRIBIBLE). Ambas partes contratantes declaran que en caso de la futura Independización las acciones y derechos objeto de la presente compra venta corresponden a una AREA DE TERRENO de 120.00 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) Ubicado en la Asociación de Propietarios LAS DALIAS DE COPACABANA MANZANA C LOTE 15 encerrados dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas...”.

**5.** Siendo estos los extremos de la escritura pública, se pone en evidencia que la transferencia hecha a favor de la demandante está constituida por acciones y derechos, y si bien, en la cláusula cuarta, se hace referencia a que la compra venta corresponde a un área de terreno de 120 m<sup>2</sup>, no es menos cierto que dicha cláusula señala expresamente “... en caso de la futura Independización las acciones y derechos objeto de la presente compra venta corresponden a una ÁREA DE TERRENO de 120.00 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) Ubicado en la Asociación de Propietarios LAS DALIAS DE COPACABANA MANZANA C LOTE 15...” (sic), y de la revisión minuciosa de los actuados no se aprecia que se



habría producido la mencionada independización a la que hace referencia la cláusula en comento, lo cual implica que estamos frente al hecho fáctico, que si bien, la demandante ostenta el derecho de propiedad alegado, el mismo se encontraría contenido en acciones y derechos, y que no se habría procedido a la independización del predio.

**6.** En ese sentido, esta Corte Suprema, debe destacar que en reiterada y uniforme jurisprudencia, como la recaída en el número 729-2006 Lima, expedida por esta Sala Suprema Civil Permanente, ha señalado que, si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) que se acredite la propiedad inmueble que se reclama, b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer y c) que se identifique el bien materia de restitución; siendo así, en el caso en concreto, no se estaría cumpliendo el último de los presupuestos consignados, es decir, no se habría la identificado plenamente el bien que ocupa el demandado a la luz de los títulos del demandante, ya que como deriva de la lectura misma de la escritura pública, la transferencia de los 120 m<sup>2</sup> estaría sujeta a la independización del predio, razón por la cual no se habría cumplido con uno de los elementos aludidos, que es la identificación del bien materia de restitución, lo cual este Colegiado Supremo toma en cuenta al momento de emitir una decisión, ya que no se habría agotado la actividad procesal suficiente para este efecto, tal como se indicará más adelante.

**7.** Ahora bien, en relación a la infracción normativa del artículo 943 el Código Civil, esta Sala Suprema no puede dejar de mencionar que en el fundamento 5.6. de la sentencia de vista, se señala que: “5.6. A lo desarrollado en el párrafo anterior, se advierte que la emplazada justifica su posesión con la copia del contrato de transferencia de uso y posesión de folios 44 a 45 respecto al inmueble sublitis; sin embargo, se advierte de la copia del contrato de transferencia antes citado, que quien transfirió el uso y posesión del inmueble a favor de la emplazada fue Elmer Andrés Soto Yalle, persona que no ostenta la calidad de copropietario o propietario del bien en disputa, pues la Copia Literal del Asiento de inscripción en la Partida P01043121, registra a todos los copropietarios del terreno de mayor extensión, menos a dicha persona; por lo que, teniendo en cuenta el artículo 923 del Código sustantivo, que establece que el único que puede ceder la posesión o uso de un bien es el propietario; no siendo ello así, dicho título no acredita la posesión legítima



de la demandada; por tanto, resulta insuficiente el referido contrato para justificar su posesión legítima”.

Sin embargo, se aprecia de los actuados el Contrato de Transferencia de Uso y Posesión del Lote de Terreno que obra a fojas 44, en cuya cláusula primera se consignó que “EL TRANSFERENTE declara ser Posesionario del Lote de terreno y cuya área total es de 28, 427.50 m<sup>2</sup>, Designado como Lote “C” ubicada en la Parcela de la Ex Cooperativa Agraria de Trabajadores “Copacabana” Ltda. 15, distrito de Puente Piedra. Según consta en el TESTIMONIO de Escritura de Compra Venta de la Notaría JORGE E. VELARDE SUSSONI con fecha 01 de Julio de 1996 a su vez con TESTIMONIO de la Escritura de ACLARACIÓN de la Notaría de Lima JORGE E. VELARDE SUSSONI con fecha 15 de octubre de 1996 otorgado por los Sres. PRIMITIVO CASAVILCA HUARIPAUCAR y ELEODORA OBREGON SALAZAR, a favor de Sr. ELMER ANDRÉS SOTO YALLE...” (sic); en dicho escenario, nos encontramos ante la existencia de un testimonio de escritura pública de compra venta de fecha primero de julio de mil novecientos noventa y seis, el cual deriva a su vez del testimonio de la escritura pública de ACLARACIÓN de fecha quince de quince de octubre de mil novecientos noventa y seis otorgado por Primitivo Casavilca Huaripáucar y Eleodora Obregón Salazar a favor de Elmer Andrés Soto Yalle. Advirtiéndose que estas transferencias a las que hace alusión la cláusula primera del contrato de transferencia de uso y posesión de lote de terreno sub litis, no fueron mínimamente analizadas por el Ad quo, restringiendo su análisis a que la persona de Elmer Andrés Soto Valle, no se encuentra en la lista de copropietarios de la copia literal del asiento de inscripción en la Partida P01043121, omisión que tiene que ser subsanada en un nuevo pronunciamiento y proceder a compulsar los títulos de las partes enfrentadas en litigio.

**8.** Asimismo, de la revisión minuciosa de los actuados, este Colegiado Supremo aprecia que a fojas cuarenta y ocho obra la copia literal de la inscripción de demanda interpuesta por Elmer Andrés Soto Valle, sobre nulidad de acto jurídico, la misma que tiene como fecha de inscripción el quince de noviembre de dos mil diecisiete, que estaría relacionada al inmueble inscrito en la Partida PO1043121, Predio Rural CAU Copacabana, número de Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Lima Norte Valle Chillón, según se desprende del punto uno del escrito de contestación de la demandada Genoveva Trujillo Vega, extremo respecto del cual los jueces de mérito no han hecho referencia alguna, lo cual debe



ser subsanado a efectos de poder determinar la eventual incidencia que puede tener en el caso materia de análisis.

**9.** Estando a las consideraciones expuestas, este Colegiado considera que existen una serie de omisiones que deben ser materia de pronunciamiento por los jueces de mérito y además estaríamos ante la necesidad de tener en cuenta elementos de prueba que deben ser incorporados al proceso, todo ello con la finalidad de obtener un pronunciamiento integral que logre dilucidar, bajo un razonamiento lógico y jurídico, la solución al conflicto de intereses que ha sometido a sede jurisdiccional la demandante, lo que no obsta ni restringe que también se deban analizar con ese mismo vigor y detalle, las pruebas presentadas por la parte demandada.

**10.** En ese sentido, esta Sala Suprema, considera imprescindible que se realicen una serie de diligencias tendientes a i) determinar si se produjo la independización a la que hace referencia la cláusula cuarta del contrato de escritura pública de transferencia de acciones y derechos a favor de la demandante y en todo caso definir si aun cuando no se haya realizado, corresponde la restitución del bien o por esta situación debería desestimarse la pretensión, tomando en cuenta siempre que el actor no alega la condición de copropietario del inmueble; ii) el Ad quo deberá realizar la debida confrontación de los títulos en los que sustenta la demandante su pretensión reivindicatoria y el documento con el que se opone a dicha pretensión, tomando en cuenta las pautas anotadas en el considerando cuarto de la presente ejecutoria; iii) además, resulta necesario que el Ad quo proceda a recabar un informe detallado en relación al expediente 728-07-CI, seguido ante el Juzgado Mixto de Puente Piedra, sobre nulidad de acto jurídico, en atención al considerando quinto de la presente ejecutoria; iv) además, apreciándose que se tiene como pretensión accesoria la accesión, no se aprecia en autos que se haya realizado una inspección judicial y/o pericia en relación a la construcción efectuada por el demandado en el predio sub litis, diligencia que deberá llevarse a cabo adicionalmente para definir si el lote que ocupa el demandado es el que correspondería a la futura independización, a la que se hizo referencia en líneas precedentes; sin perjuicio de otras que considere el juez de primer instancia para la emisión de un pronunciamiento integral de la pretensión demandada.

**11.** Dicho ello, se pone en manifiesto que por los fundamentos precedentemente expuestos, las insuficiencias advertidas contravienen el debido proceso, observándose una indebida motivación, tal como está previsto en el artículo 139,



numerales 3) y 5), de la Constitución Política del Perú, además de las infracciones normativas denunciadas por la casacionista; correspondiendo por tanto, declarar nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia apelada de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, a fin que el Juez emita nuevo pronunciamiento con una mayor solvencia, que solo se logrará con la actuación de nuevos medios probatorios como se detalló anteriormente.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Genoveva Trujillo Vega; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha diez de abril de dos mil diecisiete; he **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis.

**SS. HURTADO REYES, SALAZAR LIZÁRRAGA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, ARRIOLA ESPINO, LÉVANO VERGARA.**





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

**CAS. 1298-2017, AREQUIPA**

Lima, veintidós de marzo del dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil doscientos noventa y ocho-dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS:**

1. El demandante Rómulo Guillermo Alayza Tejada, interponen demanda de reivindicación y la consecuente restitución de la posesión de dos nichos ubicados en la tercera y a la derecha del mausoleo que está situado a la izquierda de la entrada principal del antiguo Panteón de Characato, fundamentándola en:

a) Que el mausoleo fue construido por los esposos Jorge Alayza Tejada y Maximiana Linares Alayza y le han puesto la inscripción de “Familia Linares Alayza”, agregando que lo que reclaman se encuentra en la tercera fila de este mausoleo.

b) Que sus padres en vida adquirieron esos nichos mediante un documento privado de compraventa de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y tres, por la suma de cinco mil soles, de los esposos Jorge Alayza Tejada y Maximiana Linares de Alayza, interviniendo en dicho acto el señor Juan Torres Bejarano, autorizando la venta en condición de Alcalde Titular del Consejo Distrital de Characato y para darle certeza y validez, interviniendo también como testigo el señor Pedro Velásquez Pinto.

c) Que sus padres tomaron la posesión de estos nichos a plenitud, tanto que cuando murió el padre de los demandados, Augusto Linares Alayza, en el año mil novecientos setenta y cinco, fue sepultado en otro cementerio, en cambio a la muerte de su padre (año mil novecientos ochenta y dos) fue enterrado en uno de los nichos que adquirió y que es materia de este juicio, lo mismo sucedió a la



muerte de la madre del demandante María Tejada Guillen de Alayza, en mil novecientos noventa, quien fue enterrada junto a su esposo (padre del demandante) de tal modo que la propiedad y posesión de los nichos fue confirmada sin lugar a dudas.

**d)** En el mes de marzo del dos mil siete, el demandante construyó un mausoleo exclusivo para sus padres, lugar al cual hizo el traslado de sus restos, donde descansan actualmente. Los nichos desocupados quedaron debidamente sellados, con sus respectivas losas, a fin de que se conserven y en el futuro los pudieran utilizar.

**e)** El veintisiete de junio del dos mil nueve, al fallecer la madre de los demandados y aprovechándose de su ausencia, atropellando su derecho de propiedad han procedido a enterrar a su señora madre Luzgarda Velarde Trujillo, al mismo tiempo hicieron traslado de los restos de su padre Augusto Linares Alayza, utilizándose los dos nichos de propiedad del demandante, afirmando ser propietarios y tener título de propiedad.

**f)** Que la conducta de los demandados le han causado daños irreparables, afectando sus sentimientos y afectos personales, así como en los círculos sociales, dado que los hechos han sido entendidos como una expulsión de sus padres por no tener ningún derecho de propietarios o haber usurpado un bien que pertenece a otro, lo cual constituye daño moral que ha menoscabado su prestigio que le ha costado obtenerlo.

**g)** Existe también daño económico en el sentido que pretenden apropiarse de este bien sin tener ningún derecho, ya que no pueden disponer libremente de estos nichos como quisiera, afectándose su derecho de propiedad.

**h)** Darles una oportunidad a los demandados para que en forma alternativa a su pretensión principal de reivindicación tomen en cuenta esta especial situación y se decidan bien sea por la devolución de los nichos o por el pago del valor actualizado.

**2.** Luis Alberto Linares Velarde contesta la demanda alegando que:



- a) Es falso que los nichos hayan sido construidos por los padres del demandante, fueron construidos por sus padres.
- b) Niega que sus padres le hayan transferido en propiedad a los padres del demandante dichos nichos.
- c) Que, si bien el demandante enterró a sus padres en los nichos, esto se debió a que sus hijos solicitaron enterrarlos en dicho lugar en forma provisional, dado que tienen la condición de parientes de sus padres y bajo el compromiso que realizarán el traslado cuando construyera su mausoleo propio.
- d) Que sus padres no tenían ningún derecho a transferir la propiedad y es falso que la Municipalidad de Characato haya autorizado dicha transferencia

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha cinco de noviembre del dos mil quince, se declaró fundada la pretensión alternativa de pago por los dos nichos de la suma de diez mil ciento treinta soles, concediéndose a favor de los demandados el derecho a elegir cual pretensión han de cumplir. Infundada la demanda en cuanto a la pretensión accesoria de indemnización de daño moral; e infundada la reconvenición sobre declaración de mejor derecho de propiedad sobre los dos nichos a favor de los demandados, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Entre las justificaciones expuestas en la parte considerativa tenemos en el cuarto considerando, fija como elementos constitutivos para la procedencia del derecho a reivindicar: a) El dominio (título del demandante), b) La falta del derecho de poseer del demandado, c) La posesión o tenencia del demandado; y d) La identidad del bien, precisando que el bien debe estar debidamente identificado.

b) En el quinto considerando identifica a los bienes materia del proceso como: A) “Dos nichos ubicados en la tercera fila de la derecha del mausoleo que está situado a la izquierda de la entrada principal del antiguo Panteón de Characato, los cuales indica que han sido debidamente identificados en la Inspección Judicial realizada por el personal del Juzgado. B) Posesión de los bienes: Conforme se ha detallado en la inspección, los dos nichos “estarían” en posesión de los demandados, pues ambos nichos tienen lápidas con los nombres de “Augusto Linares Alayza” y



“Luzgarda Velarde Trujillo Viuda de Linares”, agregando “conforme han declarado los demandados su padre Augusto Linares está enterrado en el Cementerio de la Apacheta.

c) En el sexto considerando se expone “debe quedar claro que ninguna de las dos partes tiene algún documento que acredite fehacientemente que la Municipalidad o alguna otra institución estatal les haya conferido derecho de propiedad sobre el terreno donde se ha edificado el mausoleo donde están los dos nichos sub materia; por lo que no está acreditado en ninguna forma un derecho de propiedad originario o primigenio a favor de los padres de los demandados ni de quienes vendieron los dos nichos a favor de los padres del demandante, conforme a ello, solo corresponde analizar la prueba existente en el presente proceso y las alegaciones de las partes.”

d) En los presupuestos fácticos ha quedado claro que quienes construyeron los nichos fueron los padres de los demandados, por lo que podríamos presumir que ellos son los propietarios primigenios u originarios de los nichos.

e) Respecto de la afirmación: “Quienes vendieron los nichos a los padres del demandante no tenían derecho para ello”, efectuada por los demandados tenemos que se trata de una afirmación que se encuentra corroborada o que tenga prueba alguna que la sustente, por lo que aplicando estrictamente el Principio de la Carga de la Prueba (artículo 196 del Código Procesal Civil), tenemos que los demandados no han cumplido con acreditar ese hecho alegado, tanto más que en este proceso no está en discusión si los vendedores tenían o no derecho de propiedad sobre los nichos que vendieron (...)

f) “(...) respecto al contenido del documento de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y tres, este contiene un acto jurídico de compraventa de los dos nichos a favor de los padres del demandante, tanto más que no se ha declarado la nulidad de dicho documento o menos del acto jurídico que contiene, y menos que los demandados hayan reconvenido en el presente proceso por su nulidad, por lo que surte plenamente todos sus efectos jurídicos mientras no se declare su nulidad o ineficacia. Además de lo anterior es importante precisar que el documento (...) está firmado no sólo por sus otorgantes, sino por los dos testigos cuya intervención (...) resulta ser veraz y ha sido acreditada, pues en primer lugar respecto al alcalde se tiene que Juan Torres Bejarano si ha sido alcalde de la



Municipalidad Distrital de Characato en el periodo mil novecientos setenta y tres a mil novecientos setenta y seis (...).

g) Ahora bien, en cuanto al derecho de propiedad del demandante tenemos que lo adquirió por vía sucesoria (...)" Agregando posteriormente "c) Resolviendo el conflicto del derecho de propiedad: Como se advierte de lo expuesto existen dos derechos de propiedad en conflicto, el de la demandante y el de los demandados, atendiendo a ello para resolver este conflicto hemos de aplicar lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil, para ello analizamos lo siguiente: 1. Si bien se ha aceptado que los padres de los demandados construyeron los nichos, entre ellos los dos que son materia de este proceso, podemos presumir que ellos son propietarios desde mil novecientos sesenta, año de su construcción 2. Debe tenerse en cuenta que no se ha acreditado con ningún documento que los padres de los demandados hubieran sido adjudicatarios del terreno donde se construyeron los doce nichos iniciales. 3. A pesar de no existir tracto sucesivo, los vendedores del documento de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y tres, alegan tener derecho de propiedad sobre los dos nichos sub materia y ese documento no ha sido cuestionado judicialmente y la afirmación de propiedad referida ni ha sido descartada ni desvirtuada, por lo que subsiste. 4. Ahora bien, siendo que el acto jurídico contenido en el documento de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y tres resulta ser uno válido cuya nulidad no ha sido declarada judicialmente, tenemos que los padres del demandante tienen un título de fecha cierta, pues se ha acreditado que ese documento es verdadero y no falso como se indicó en la contestación de la demanda, podemos concluir que ese documento acredita el derecho de propiedad de los padres del demandante. 5. Es importante precisar que el presente caso es uno donde no existen medios de prueba suficientes, por lo que la decisión se sustenta básicamente en la estricta aplicación del principio de la carga de la prueba, atendiendo a que las partes deben probar los hechos que aleguen salvo aquellos que se presumen conforme a ley, siendo así, la decisión se adopta teniendo en cuenta las deficiencias probatorias de las partes del proceso."

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**

Los demandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, confirmaron la sentencia apelada, al considerar que:



a) En el cuarto considerando expone que ninguna de las partes ha acreditado un derecho de propiedad originario, por lo que solo corresponde analizar la prueba existente en el presente proceso y las alegaciones de las partes “(...) en ese sentido, se debe valorar que la prueba de la calidad de propietario del actor en la acción de reivindicación respecto del bien a restituirse es muy importante y debe ser incontrovertible e incuestionable, ya que ante la falta de probanza de dicho requisito esta acción será desamparada, pues es el actor el que debe probar su calidad de propietario.”

Agregando en el considerando quinto que en este sentido el A quo ha valorado el documento de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y tres que viene a ser el único documento que acredita el derecho de propiedad de los padres del demandante sobre los dos nichos materia del proceso, el cual se presume válido y surte plenamente sus efectos, convirtiéndose en el título de propiedad que ha pasado a favor del demandante por vía sucesoria, por lo que toda alegación sobre su validez o la norma a tener en cuenta para apreciar su nulidad carece de objeto en este proceso, ya que entrar a realizar dicho análisis desnaturalizaría el presente proceso.

Estableciendo en su considerando séptimo “(...) que se debe tener en cuenta que en el caso de autos no se está discutiendo el derecho de propiedad que tuvieron los padres de los impugnantes sino el derecho de propiedad que tuvieron los padres del accionante sobre los dos nichos construidos, que es el título que este ejercita en el presente proceso, el mismo que no ha sido desvirtuado en modo alguno por la parte demandada, habiéndose concluido que no se niega que los padres de los demandados hayan hecho construir los doce nichos y que ello no quiere decir que se haya desvirtuado el derecho de propiedad de los padres del demandante, ya que dichos derechos han sido transferidos por el acto jurídico de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y tres, concluyendo que el único derecho que se viene discutiendo es solo la propiedad de la construcción erigida por los particulares dentro de un cementerio y no los derechos de propiedad de la Municipalidad sobre dicho camposanto o la legalidad de tales construcciones conforme a las normas mencionadas, agregando “(...) pues su licitud o no deberá verse conforme a las normas que regulan dicha materia“. Concluyendo en el considerando octavo que la sentencia en revisión ha sido emitida con una debida



valoración de la prueba aportada al proceso y conforme a los antecedentes del proceso.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha doce de mayo del dos mil diecisiete, obrante a fojas sesenta y siete del cuadernillo de casación, **por las causales de:**

**a) Apartamiento del precedente judicial contenido en el IX Pleno Casatorio Civil, Casación n.º 4442-2015, Moquegua , y la Ley n.º 26298, Ley de Cementerios y Servicios Funerarios;** alega que, el presente caso versa sobre reivindicación de la propiedad de dos nichos levantados sobre el Cementerio de la Municipalidad Distrital de Characato; y a pesar de haberse reconocido no se ha acreditado que el suelo sobre el que se han levantado los nichos, es propiedad pública y estando a que ésta no puede ser materia de transferencia conforme a la Ley n.º 26298, Ley de Cementerios y Servicios Funerarios; el Colegiado ha confirmado la sentencia considerando que el contrato de compraventa de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y tres, surte sus efectos y se presume válido pues no ha sido declarado nulo, a pesar de ser manifiesta la nulidad por causal de imposibilidad jurídica, falta de manifestación de voluntad y fin ilícito, no acatando los efectos del IX Pleno Casatorio Civil (Casación n.º 4442-2015-Moquegua) referida a la declaración de nulidad de oficio cuando esta es manifiesta de un negocio jurídico.

**b) De manera excepcional por infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

2. Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar, en cumplimiento de 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, debido a ello, pronunciarnos respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se han desestimado las procesales,



dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas.

**3.** Que, dentro de las infracciones procesales denunciadas por la parte recurrente, invoca la afectación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y las garantías del debido proceso. Al respecto, en un Estado Constitucional, Social y Democrático de Derecho se ha definido que el fin del Derecho constituye el reconocimiento y protección de los derechos fundamentales de la persona humana, tanto por el Estado como por la sociedad y los individuos que la integran, como única forma de asegurar que esta persona humana viva en dignidad, correspondiendo al Poder Judicial la trascendente función de asegurar, como última ratio, el cumplimiento de dicha finalidad, al momento de resolver los conflictos de intereses concretos que le son planteados para su solución.

**4.** Que, como conformantes del elenco de los derechos fundamentales se reconocen, como derecho básico el Derecho a una Tutela Jurisdiccional Efectiva, derecho que bajo las concepciones del Derecho como una ciencia social en evolución, modernamente encierra una enorme trascendencia social persiguiendo asegurar el eficaz y eficiente cumplimiento de los fines ya invocados, de alcanzar el anhelo de toda persona humana de existir en una sociedad digna y por tanto justa, garantizando que el universo de los derechos fundamentales, hayan sido o no expresamente reconocidos en la Constitución Política del Estado en favor de la persona humana, sean efectivamente protegidos por el Estado, la sociedad y los individuos. De que serviría que el ordenamiento jurídico, partiendo de la norma suprema que es la Carta Magna, reconozcan derechos a favor de las personas, si no existe algún derecho que asegure la efectiva protección de los mismos en el mundo real, estaríamos frente a un reconocimiento puramente abstracto, teórico de estos derechos, sin efectividad práctica y por lo tanto frente a la circunstancia de afirmar que estos derechos no existirían, quedando el ser humano sujeto a la arbitrariedad y a la opresión de los grupos de poder despreocupados por el interés general. La trascendencia de este derecho reside en que reconoce y regula una relación jurídica entre el sujeto y el Estado, la misma que se efectiviza cuando el sujeto exige al Estado, haga uso de su ius imperium para obligar al responsable de su satisfacción, que puede ser el Estado mismo, la sociedad o los individuos cumplan con el reconocimiento y satisfacción de los derechos reclamados; generando a la vez el deber del Estado de atender con eficacia dicho pedido procurando su satisfacción plena, asignando a uno de su poderes conformantes





(Jurisdiccional) la función de ejercer su *ius imperium* para la efectiva satisfacción de los derechos reclamados que han sido negados o violados. Constituye, en resumen, el derecho que asegura la posibilidad del disfrute de todos los demás derechos. He allí el sustento de la exigencia a la jurisdicción de que no responda cuando quiera, ni de cualquier manera al pedido de protección formulado por el sujeto, sino que su respuesta tiene que ser satisfactoria, debe cubrir las expectativas, los anhelos de los justiciables y la esperanza de la sociedad de desarrollarse en dignidad. Toda respuesta extemporánea, arbitraria, insuficiente, genérica, abstracta, injusta, incompleta, vacía, incongruente, de manera alguna puede considerarse protectora de este derecho fundamental o emitido conforme a sus exigencias.

**5.** En razón de lo expuesto nuestra Constitución Política del Estado reconoce como derecho que permite garantizar el goce del derecho a una tutela jurisdiccional efectiva al Debido Proceso, que es aquel derecho fundamental que garantiza también la posibilidad del disfrute de los derechos subjetivos limitando al poder soberano, a la jurisdicción, en el ejercicio del poder que se le tiene asignado, exigiéndole ejercer sus potestades respetando garantías irrenunciables que permitirán asegurar que la jurisdicción actuará sin excesos, ni arbitrariedades. Este derecho exige a la jurisdicción que atienda el pedido de tutela no actuando a su libre albedrío, sino dentro del uso de un proceso que reúna todas las garantías que permitan arribar a una sentencia garante del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, justa, por tanto. El Juez que ejerce la jurisdicción en el caso concreto, para asegurar el respeto a este derecho fundamental, debe tramitar el proceso cuidando escrupulosamente el cumplimiento de todas las garantías que el derecho establece con exigencia de respeto, dentro de la concepción de un debido proceso.

**6.** Complementariamente nuestra Constitución Política en su artículo 139 inciso 5 reconoce el derecho a la motivación como una de las garantías que forman parte del debido proceso, que implica la exigencia que todas las resoluciones que emita una instancia jurisdiccional deben encontrarse debidamente motivadas. Respecto de la falta de motivación denunciada, ya se ha dicho por esta Sala Suprema que ella consiste en la exigencia al Juez de exponer en su decisión argumentos jurídica, fáctica y racionalmente válidos, asegurando que la decisión asumida por el Juez se infiera de las premisas expuestas (justificación interna), y que las premisas fácticas sean verdaderas y las premisas normativas correctas (justificación externa). Dicho de otro modo, la decisión debe ser lógica, es decir, deducirse de las premisas



contenidas en la argumentación, guardar correspondencia con los medios probatorios actuados en el proceso, que la norma o normas aplicadas sean vigentes y conformes con la Norma Fundamental. Al respecto ya nuestro Tribunal Constitucional ha precisado que esta garantía se respeta prima facie, siempre que la resolución expedida contenga una adecuada fundamentación jurídica, exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto y que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada.

**7.** Corresponde a esta Sala Suprema revisar el cumplimiento de todas estas exigencias, en este caso concreto; sin perjuicio de que esta Sala pueda invocar alguna otra garantía afectada, bastando que el recurrente haya invocado genéricamente la afectación del debido proceso, por tratarse de derechos irrenunciables, cuyo control de cumplimiento corresponde realizar al vértice máximo de la jurisdicción ordinaria, siendo tal función la razón de la existencia del recurso de casación, mucho más, en atención a la naturaleza y particularidades del presente caso sub litis.

**8.** Estos derechos fundamentales anteriormente descritos, como es característica de todos los derechos fundamentales, no actúan aisladamente, se encuentran integrados, están interactuando permanentemente en el cometido de alcanzar la dignidad humana. En razón de ello algún sector de la doctrina considera que el debido proceso constituye un derecho conformante de ese otro derecho denominado tutela jurisdiccional efectiva y el deber de motivación forma parte del debido proceso.

**9.** Que la reivindicación, proceso en el cual se ha producido este recurso de casación, constituye un proceso reconocido jurídicamente (artículo 923 del Código Civil) para la defensa del pleno disfrute del derecho de propiedad, frente a las circunstancias que generan el perjuicio de ubicarlo en la incertidumbre de disfrutarlo plenamente o la desposesión de la posesión inmediata, por tanto el único habilitado para iniciar dicho proceso constituye el titular del derecho afectado, quien mantiene el ejercicio de la posesión mediata y debido a ello se le reconoce legitimidad activa e interés para obrar con el fin de recuperar la posesión inmediata que ha perdido, lo cual lo condiciona a que en el proceso demuestre necesariamente tal calidad, para que su pretensión sea amparada. Reconociéndosele legitimidad e interés para obrar pasiva a la persona a cuyo



nombre se está ejerciendo dicha posesión inmediata, al mero tenedor del bien inmueble cuya reivindicación se solicita.

Asimismo, en la Ejecutoria Suprema, Casación n.º 217-2016-Cusco, del nueve de marzo de dos mil diecisiete, se establece que “según diversa doctrina, para el ejercicio de la acción reivindicatoria deben concurrir los siguientes elementos: a) que se acredite la propiedad; b) que el bien se encuentre en posesión del demandado; y, c) que se identifique el bien materia de restitución. Es decir, la pretensión de reivindicación sólo puede ser instada por el propietario del bien, contra el poseedor que no ostenta el derecho de propiedad o carece de título para poseerlo, debiendo el predio objeto de litis estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto al área, linderos y colindancias; correspondiendo dichos presupuestos concurrir de manera copulativa a efecto de viabilizar una pretensión en donde se discuten derechos de carácter real”

Por otro lado, se debe señalar que modernamente se define la propiedad como el señorío más pleno sobre una cosa, dicho señorío comprende todas las facultades jurídicamente posibles sobre una cosa, conforme expresan los tratadistas, en las fuentes romanas no se encontraban definiciones de la propiedad, vocablo que proviene del término latino *proprietas*, que a su vez deriva de *proprium* que significa lo que pertenece a una persona o es propio, por lo que partiendo de dicha idea, se puede decir que la propiedad es el derecho subjetivo que otorga a su titular el poder de gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa. El romanista español Juan Iglesias comenta que la propiedad es la señoría más general, en acto o en potencia sobre la cosa, por lo que como señoría que es, la propiedad entraña un poder tan amplio, que no es posible reducir, a un cuadro la serie de facultades que encierra: derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc. En principio, la cosa se somete entera y exclusivamente al dueño, y éste puede traerla, sin cortapisa alguna, a toda clase de destinaciones, dentro de un mundo económico-social que se encuentra siempre en incesante camino. Sin embargo, limitaciones de variada índole le son impuestas por la norma jurídica, para tutela de un interés público o privado, cuando no surgen de la existencia de vínculos o derechos concurrentes como son las servidumbres, prohibiciones de enajenar o de reivindicar, pertenencia de la cosa común (copropiedad), etc. Fuera de tales limitaciones, el propietario puede actuar libremente aún pronto como desaparecen, la propiedad retorna automáticamente a su estado de plenitud, lo que otros pasan a denominar como la elasticidad de la propiedad



**10.** Analizando la motivación de las sentencias tanto de primera como de segunda instancia se puede advertir que las instancias de mérito han expedido sendas sentencias, cuyas motivaciones carecen de logicidad en sus justificaciones, sobre todo la de primera instancia, confirmada, por exponer, dentro de su sustentación como primera premisa que dentro de los presupuestos a cumplirse en la demanda para que proceda la pretensión, se encuentra el cumplimiento de la legitimidad para obrar activa, pasiva y la identificación con precisión del bien materia de la reivindicación, sin embargo en los considerandos posteriores no aplican correctamente dichos presupuestos, por cuanto en la demanda, el bien objeto de la reivindicación, no se encuentra identificado con tal precisión sino genéricamente y aun cuando se expresa que con la inspección judicial se ha podido identificarlo debidamente, en la parte resolutive, al ordenar su desocupación, no consigna aquellos elementos o rasgos que le han permitido tal identificación, sino que se ordena su reivindicación, consignado los mismos datos sumamente genéricos que consignara el demandante, lo cual afecta la ejecución con prontitud y seguridad. Omite analizar en su sentencia la afirmación expuesta por la parte demandada respecto del extremo tratarse no de un bien inmueble común, sino de nichos ubicados en un cementerio no justificando si pese a tal razón corresponde ser considerada como bienes inmuebles de propiedad exclusiva y perpetua de la parte demandante o demandada, y si resultan cumplidos todos los supuestos previstos en el artículo 923 de nuestro Código Civil, para aplicar como efecto jurídico la reivindicación. No han analizado si resulta de aplicación al presente caso la Ley n.º 26298 y su Reglamento Decreto Supremo n.º 034-94-SA, pese a que la parte demandada ha invocado su aplicación por considerar que constituyen las normas que regulan el régimen de propiedad en casos de inmuebles ubicados en cementerios, normas que sólo han sido mencionadas en la motivación, sin analizar su contenido y si resultan pertinentes o no para resolver este conflicto, pese a que la misma Ley contempla en su disposición transitoria que resulta obligatoria para regular estos hechos desde su entrada en vigencia. Que la Sala Superior ha incurrido en los mismos errores in cogitando al sustentar su resolución de segunda instancia exponiendo como razón que si bien la parte demandante y demandada no han probado ser propietarios originarios del inmueble corresponde valorar el contrato de compraventa privado celebrado entre dichas partes, el que no ha sido anulado, por acreditar el derecho de propiedad de la parte demandante, lo cual resulta contrario a la exigencia de no afectar el principio lógico de no contradicción, no se puede decir que el demandante no ha acreditado ser



propietario, para afirmar después que si se encuentra acreditado su derecho de propiedad. El juzgado ha justificado su decisión y la Sala Superior lo ha confirmado, en la argumentada carencia de pruebas ofrecidas por las partes lo cual no les permite determinar con precisión la exacta propiedad de la integridad de todo el bien inmueble; terreno y construcción (dominio indirecto y dominio directo) y que debido a ello justifican recurrir al uso de una serie de presunciones, sin exponer cuáles son los sustentos jurídicos para aplicar dichas presunciones. Esta falta de elementos fácticos y de pruebas no toman en cuenta las instancias de mérito que se debe precisamente al deficiente enfoque del conflicto para su análisis, al omitir tomar en cuenta la situación fáctica, probada en autos, que resultaría propietaria por lo menos del terreno en que se construyeron los nichos la Municipalidad Distrital de Characato, sin embargo pese a que la resolución que se expida afectaría intereses de dicha Municipalidad no se le ha emplazado para que defienda sus intereses, dentro de este proceso, afectándose así la legitimidad para obrar pasiva, en cuanto constituye la categoría procesal que permite al Juez, no solamente controlar que intervengan dentro de la relación jurídica procesal como demandados todos aquellos que estuviesen involucrados en la posición pasiva de la relación jurídica material y que por tanto tengan intereses que podrían ser afectados con la sentencia que se expida, debido a ello deben ser correctamente emplazados y darles la oportunidad de intervenir en la relación jurídica procesal, a fin de no afectarle su derecho de defensa, como garantía de un debido proceso, igual sucede con los otros herederos. Se afecta también en las sentencias de primera y segunda instancia el principio lógico de no contradicción, al afirmar primero que ni el demandante ni el demandado han acreditado el derecho de propiedad del inmueble materia de la demanda, para concluir que debe presumirse que el demandante tiene mejor derecho de propiedad, dedicándose a analizar únicamente la construcción sin analizar la situación jurídica del terreno, concluyendo que lo único que está en discusión es la reivindicación de los nichos mas no del terreno, sin considerar que el bien discutido es un inmueble y que por lo tanto corresponde analizar ambos elementos, tanto el terreno como la construcción, toda vez que al declarar fundada la reivindicación y ordenar la dejación no se está haciendo diferencia entre ambos elementos. Conforme se tiene dicho, los jueces exponen como razón que se encuentran frente a un proceso en el cual las partes han incurrido en deficiencia probatoria, pero sin embargo tal deficiencia pretenden subsanarla con la aplicación del principio general de la carga de la prueba, sustentado en el artículo 196 del Código Procesal Civil vigente, atribuyendo la carga de la prueba a las partes respecto de sus afirmaciones, sin



considerar que en otro extremo de su resolución afirman que en este tipo de procesos la carga de la prueba la asume la parte demandante respecto del derecho de propietario con el cual está demandando, para al final declarar que su derecho de propiedad está probado pese a que no se ha acreditado el tracto sucesivo y después de aseverar que no se ha acreditado que la Municipalidad haya transferido el terreno al demandante ni al demandado, extremo que constituye la razón expuesta de encontrarnos ante una motivación no defendible.

**11.** Que las razones expuestas en el considerando anterior nos permiten concluir que nos encontramos frente a la existencia de sentencias tanto de primera como de segunda instancia con una motivación que afecta el principio lógico de no contradicción y con motivación sustancialmente incongruente, toda vez que al resolver las pretensiones de las partes los jueces que las han expedido han incurrido en incongruencias, al no haber analizado todos los términos planteados por las partes, habiendo incurrido en desviaciones que han alterado el debate procesal, incurriendo en una deficiencia procesal sustancial, al no haber cumplido con el deber de contestar todas las afirmaciones formuladas por las partes, desviando la decisión al debate judicial que arbitrariamente ellos han fijado, generando así indefensión de la Municipalidad Distrital de Characato como titular y administradora del inmueble constituido por el cementerio, dentro del cual se encuentran ubicados los nichos en disputa entre los coherederos, y por lo tanto han afectado el derecho a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva, al haberse incurrido en incongruencia omisiva.

**12.** Todas las razones expuestas justifican la infracción normativa denunciada, correspondiendo declarar fundado el recurso propuesto y reenviar el proceso hasta primera instancia, ordenándose que el A quo corrija las infracciones descritas

**13.** Que correspondiendo definir los alcances de la nulidad y el reenvío, debe precisarse que los efectos de declarar fundada la casación implica anular la sentencia de vista, declarar insubsistente la apelada y disponer el reenvío de la causa al juzgado que intervino en primera instancia, ordenando que previa subsanación de las deficiencias advertidas en la parte considerativa de la presente resolución y después de garantizar el derecho de defensa de la Municipalidad de Characato, aplicando la formalidad establecida en los artículos 95 y 96 del Código Procesal Civil vigente con el fin de emplazar y escuchar las posiciones que exponga dicha Municipalidad, lo cual le permitirá definir si le corresponde



asignarle la calidad de litisconsorte necesario pasivo, por tener una pretensión conexas con la del demandado originario, o su pretensión resulta excluyente de la del demandante o demandado, o tenga otro tipo de interés propio, conforme a lo cual definirá su participación en este proceso y por tanto le asignará facultades para intervenir dentro de este proceso, subsanaciones después de las cuales procederá a emitir nueva sentencia.

**14.** Cabe precisar, que en atención a que la pretensión principal es la de reivindicación de dos nichos, ubicados en un mausoleo, la pretensión accesoria es de indemnización y pago de daños y perjuicios; y la pretensión alternativa es el pago de una suma dineraria; era necesario cumplir previamente con lo dispuesto en la Ley n.º 26872, que regula como requisito previo en estos casos, la invitación a una conciliación, procedimiento que en efecto, formalmente se ha cumplido a presentarse copia del acta correspondiente, obrante a fojas siete de autos, su fecha veintitrés de setiembre del año dos mil nueve, siendo presentada la demanda en el mes de diciembre del mismo año, sin embargo este Supremo Tribunal, considera que más allá del carácter netamente patrimonial que el demandante le ha dado a las preces de su demanda, se trata de un caso en que si era imprescindible cumplir con el requisito de la convocatoria a un acto de conciliación, a efectos de cumplir con el objetivo o finalidad de evitar un futuro proceso, por cuanto la naturaleza de la controversia, trasciende el ámbito estrictamente material y tiene que ver con la dignidad de la persona humana, que va más allá de la efímera existencia del ser humano, el respeto a la memoria de quienes reposan en los camposantos, sea en un modesto nicho o en un suntuoso mausoleo; donde la característica principal debe ser la paz, la tranquilidad, y no verse perturbada esta memoria, este reposorio de los restos mortales de toda persona humana, por conflictos de sus sucesores; acto de conciliación que no se llevó a cabo en la etapa previa a la interposición de la demanda; por la inconcurrencia de una de las partes; conciliación que también puede ser propuesta por el Juez en este caso, al amparo de la parte pertinente del artículo 324 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 2 de la Ley n.º 30293, antes de expedir sentencia; ante la nulidad de todo lo actuado que se está declarando, a efectos de que en el estadio oportuno, bajo la dirección del Juez, de manera real y efectiva a las partes, más allá de la mera formalidad, bajo la dirección de la judicatura pudiesen arribar a una conciliación, como medio alternativo de solución de conflictos, exhortándose a las partes a respetar la memoria de los difuntos, parientes incluso de las partes, a deponer aspiraciones materiales, dando contenido plausible a esta institución, que ha devenido en un mero trámite, siendo



este un caso que debe marcar un hito en la historia de la Conciliación, como un medio de desjudicialización de conflictos en el que se tuvo mucha esperanza en el propósito de llegar a través de esta, a la culminación del proceso.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil doscientos sesenta y ocho del expediente principal, por Luis Alberto Linares Velarde; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiuno de octubre del dos mil dieciséis, obrante a fojas mil doscientos cincuenta y siete del expediente principal; e **INSUBSISTENTE** la apelada de fecha cinco de noviembre de dos mil quince, que declaró Fundada en parte la demanda; en consecuencia **ORDENARON** que el A quo emita nuevo fallo, previa subsanación de las infracciones descritas en la parte considerativa de la presente resolución, dando pleno cumplimiento a las indicaciones consignadas en el décimo segundo y décimo tercero considerandos de la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad, en los seguidos por Rómulo Guillermo Alayza Tejada con Luis Alberto Linares Velarde, sobre reivindicación y otros. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.**





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

**CAS. 364-2017, LIMA NORTE**

Lima, 14 de diciembre de 2017.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número trescientos sesenta y cuatro – dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia.

**I. HECHOS:**

1. La demandante Elizabeth Esperanza Julca Ortiz, interponen demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Es propietaria del inmueble *sub litis*, conforme se verifica del testimonio de escritura pública de compraventa celebrada entre Rosa Maribel Céspedes Sotelo, Mirella Patricia Céspedes Sotelo, Nashia Jackeline Céspedes Sotelo y la recurrente, con fecha veinticinco de febrero del dos mil catorce.

b) Se encuentra inscrita como contribuyente en la Municipalidad Distrital de Los Olivos, con el número de Código Predial 0313282, y en Sedapal con el número de suministro 3796802.

c) Sostiene que pese a reiteradas solicitudes verbales y la Carta Notarial enviada a la demandada para que desaloje el bien inmueble de su propiedad, la misma ha hecho caso omiso a tales requerimientos por lo que se vio en la necesidad de recurrir ante el Centro de Conciliación Extrajudicial “Los Olivos”, concurriendo la demandada.

2. Inni Soledad Céspedes Prieto, contesta la demanda alegando que:

a) La demanda de reivindicación debe estar dirigida por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, circunstancia que no opera en el presente caso. Así, indica que tiene la calidad de poseedora propietaria por haber adquirido tal



derecho de propiedad por estar poseyendo el inmueble *sub litis* en forma pública, pacífica y continua desde el mes de enero de mil novecientos noventa. Refiere que acredita su posesión continúa, pacífica, pública por más de diez años con la serie de medios probatorios conducentes a evidenciar lo señalado. Aduce que, tanto la actora como las transferentes, se coludieron dolosamente para perjudicarla, siendo que estas sabían que ya no eran propietarias del bien que enajenaban, como asimismo la actora sabía que el bien que compraba realmente ya no pertenecía a las transferentes, pero no obstante esto, dolosamente se determinaron a celebrar un contrato con un fin ilícito.

## II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, se declaró Improcedente la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Fluye de la escritura pública de fecha veinticinco de febrero del dos mil catorce, mediante el cual se verifica la transferencia de la propiedad por parte de sus anteriores propietarios, Rosa Maribel Céspedes Sotelo, Mirella Patricia Céspedes Sotelo, y Nashia Jackeline Céspedes Sotelo, a favor de la actora, adquiriendo de modo derivado, la propiedad del bien inmueble *sub litis*; por lo que se tiene por acreditado, que la recurrente ostenta el derecho sobre la propiedad del bien inmueble sub materia. A esta cualidad jurídica, se adiciona la publicidad de dicha cualidad, y la fuente de adquisición de la misma, con la inscripción registral de su título de propiedad.

b) Respecto a la parte demandada, del examen al acervo probatorio obrante en el expediente, tales como la constancia de vivencia, acta de constatación, Carta SAC-5055005100-A-306-2014, expedido por Movistar, acta de nacimiento, firma de apoyo de moradores, el oficio n.º 003381 -2015/GRI/SGARF/RENIEC, la carta TSP-83030000-LQV-891-2015-C-F, y la declaración testimonial de Carol Mima Panti García, Letty Cenepo Yaicurima, Agripina Rosalbina Melgarejo Viuda de Ángeles, Luis Jaime Flores Arce; se verifica que la demandada cumple con el tiempo de posesión que exige la prescripción adquisitiva.

c) Del mismo modo, con los recibos por pagos de servicios básicos, recibos de pagos al programa de vivienda y los depósitos judiciales por concepto de



expropiación, se observa el *animus domini* en la posesión del bien sub materia, al ejercer la posesión con actos propios del propietario, como el haber instalado los servicios básicos y abonar su consumo, el sufragar sus obligaciones ante el Programa Municipal de Vivienda, e incluso participar en el proceso de expropiación contra la Urbanizadora Pro, a efectos de hacerse con la propiedad del bien. A dichos hechos, se añade que la posesión ejercida por la demandada ha sido a vista de todos, conforme lo han sostenido los testigos presentados, y lo que se deduce de la firma de apoyo de moradores no obrando asimismo, medio probatorio en el expediente que permita advertir que la posesión se haya ejercido mediante violencia.

d) En base a los medios probatorios obrantes en el expediente, se permite concluir que la demandada ostenta un posible derecho (por prescripción adquisitiva), que la legitima y justifica en la posesión del bien inmueble sub materia, resultando jurídicamente imposible que la acción de reivindicación proceda contra quien ostente derecho que justifique su posesión.

e) En el presente proceso, no se propende declarar la prescripción adquisitiva sobre el bien inmueble *sub litis*, a fin de mantener incólume el principio de congruencia de las resoluciones judiciales, regulado por el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, sino tan solo se busca establecer la concurrencia de los requisitos a efectos de que opere la reivindicación del bien inmueble objeto del proceso.

### III. SEGUNDA INSTANCIA

Los codemandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos setenta, confirmó la sentencia apelada, al considerar que:

a) De la revisión de autos encontramos que obra la copia literal de la partida P01051465 del Registro de Predios de Lima, en la que consta inscrito el inmueble materia de litis y en la que se indica que la titular actual es Elizabeth Esperanza Julca Ortiz, así como también se señala que la inscripción data del veintiocho de febrero de dos mil catorce y que lo adquirió de sus anteriores propietarias Rosa Maribel, Mirella Patricia y Nashia Jackeline Céspedes Sotelo con fecha veinticinco



de febrero del dos mil catorce según la escritura pública de compraventa de fojas tres.

**b)** No obstante, respecto a la posesión que señala ostentar la parte demandada con arreglo a los medios probatorios presentados en autos, bien ha hecho el *A quo* en examinar y valorar en forma conjunta dichas pruebas, confrontando uno a uno todos los medios de prueba, a fin de concluir sobre el convencimiento que a partir de ellos se forme que no existe medio de prueba que justifique la posesión de la demandada, no buscando así amparar la reconversión de prescripción adquisitiva de dominio formulada por la parte demandada, la cual fuera rechazada, lo que implica que no se juzgaba la pretensión de la demandada.

**c)** Así, se tiene que con la copia de la constancia de vivencia, acta de constatación, carta SAC-5055005100-A-306-2014 expedido por Movistar, los depósitos judiciales por concepto de expropiación; el acta de nacimiento, firma de apoyo de moradores, la carta n.º 333-2015-EC-C expedida por SEDAPAL, las declaraciones testimoniales, el memorándum n.º 925-2015-EC-C, el oficio n.º 003381-2015/GRI/SGARF/RENIEC, la carta TSP-83030000-LQV-891-2015-C-F y el oficio n.º 000151-2016/GR1/SGARF/RENIEC, la demandada ha acreditado que se encuentra ejerciendo la posesión del bien inmueble en litis, asimismo, dicha posesión se ha materializado con los actos objetivos y materiales que efectuó, como la construcción en adobe del bien en *litis*, lo que se tiene en cuenta conjuntamente, con el hecho de que se encuentra participando en el proceso de expropiación contra la Urbanizadora Pro, a fin de hacerse propietaria del bien.

**d)** Si bien el titular registral puede demostrar su derecho mediante la acreditación de la inscripción del mismo en los Registros Públicos; no obstante, no es determinante dada la naturaleza declarativa de las inscripciones registrales, por lo que hay casos, en los que la publicidad posesoria constituye un signo de oponibilidad relevante; de modo tal, que habiéndose demostrado la posesión de la parte demandada, con los documentos anteriormente señalados, en los que consta que la posesión de la demandada es anterior a la calidad de propietaria de la parte demandante, resulta oponible al título de propiedad de la demandante, es decir, existe el caso de que haya la probabilidad de una usucapión con el hecho de la posesión que ejerce la demandada, máxime aún si se tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 927 del Código Civil.



e) En ese sentido, no resulta aplicable en estricto y literalmente el signo de oponibilidad registral, porque dicha declaración contenida en el acto jurídico inscrito registralmente no concurre con el principio de publicidad posesoria y hechos que ha venido materializando la parte demandada.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuarenta y tres del cuaderno de casación, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Perú, 122 incisos 3° y 4° del Código Procesal Civil.** Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que el *Ad quem* se pronunció sobre una supuesta oponibilidad de títulos o derechos sin señalar norma alguna que lo sustente ni menos aún que precise cuál sería el título o el derecho de la demandada que sería oponible, de ahí que no se puede conocer si se le está oponiendo un derecho de posesión, o de propiedad o el probable derecho a usucapir que no ha sido declarado por órgano jurisdiccional alguno.

**b) Infracción normativa de los artículos 923, 927 y 952 del Código Civil.**

2. Que, analizando las infracciones denunciadas en el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por causales sustentadas en vicios in procedendo como vicios in iudicando, corresponde efectuar en primer término el análisis del error procesal, toda vez que, de resultar fundada tal denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de objeto pronunciarse por las últimas.

3. Que, al respecto debe precisarse que el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales constituyen garantías constitucionales consagradas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así como en el artículo VII del Título Preliminar y en los artículos 50 inciso 6, 121, 122 incisos 3 y del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial las cuales aseguran la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los Jueces para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad



de las decisiones arbitrarias, estando obligados los Jueces a enunciar las pruebas en las que sostienen sus juicios y a valorar las mismas racionalmente; advirtiéndose la falta de motivación no sólo en la falta de exposición de la línea de razonamiento que determina al juzgador a decidir la controversia sino también en la no ponderación de los elementos introducidos en el proceso de acuerdo al sistema legal; es decir, justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular el Tribunal Constitucional en el cuarto fundamento jurídico de la Sentencia n.º 04295-2007-PHC/ TC ha señalado 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 encuentren justificadas al mero capricho de los magistrados sino en los datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

4. Es así que, el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales.

5. Asimismo, la motivación escrita de las resoluciones judiciales, consagrado como principio jurisdiccional en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Magna, tiene como finalidad principal el de permitir el acceso de los justiciables al razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido de la decisión asumida. Ello se traduce en la explicación detallada que debe realizar el Juez de los motivos que han conllevado a la decisión final. En esta fundamentación debe existir conexión lógica entre los hechos narrados por las partes (demandante y demandada), y las pruebas aportadas por ellos; coherencia y consistencia en sus razonamientos. Para que una motivación sea el fiel reflejo de una aplicación racional del ordenamiento jurídico debe necesariamente fundarse en derecho, lo que significa que la norma



seleccionada debe estar en estricta correspondencia con el petitorio y los fundamentos, dispositivo legal que debe ser válido, vigente, y en caso de no ser vigente, si corresponde su aplicación o no al caso concreto.

6. Del mismo modo, de acuerdo a lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como en lo preceptuado en los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código acotado, el Principio de Congruencia Procesal implica por un lado que el Juez no pueda ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes y por otro lado la obligación de los magistrados de pronunciarse respecto a todos los puntos controvertidos determinados en el proceso, así como sobre todas las alegaciones efectuadas por las partes en sus actos postulatorios o medios impugnatorios, debiendo agregarse que la fijación de los puntos controvertidos representa o grafica el encuentro frontal de la posición de las partes en un proceso y permite determinar que exista congruencia entre lo controvertido en el proceso, esto es, lo que es materia de conflicto y lo resuelto en la sentencia por el juez; de tal suerte que la fijación de los puntos controvertidos debe considerarse como un aspecto de trascendental importancia en el desarrollo de un proceso al ser el puente entre la pretensión de las partes y la decisión judicial (sentencia) que las estima o no por el que además transita la congruencia.

7. Es necesario hacer una análisis previamente antes de 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 propietario: en tal sentido ésta tiene como finalidad, tal como expresa González Barrón:

“(…) 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.

**8.** La Sala de mérito, ha sostenido en el considerando tres punto nueve 3.9 de la recurrida lo siguiente: la demandada ha acreditado que se encuentra ejerciendo la posesión del bien inmueble en litis, asimismo, dicha posesión se ha materializado con los actos objetivos y materiales que efectuó la demandada como la construcción en adobe del bien en litis, lo que se tiene en cuenta conjuntamente, con el hecho de que se encuentra participando en el proceso de expropiación contra la Urbanización Pro, a fin de hacerse propietaria del bien (...)” (sic) para luego señalar en el considerando tres punto once “(...) habiéndose demostrado la posesión de la demandada, con los documentos anteriormente señalados, en los que consta que la posesión de la demandada es anterior a la calidad de propietaria de la parte demandante, resulta oponible al título de propiedad de la demandante, es decir, existe el caso de que haya la probabilidad de usucapión con el hecho de la posesión que ejerce la demandada (...)”

Asimismo, el Juez de la causa en la sentencia de primera instancia ha señalado en el considerando séptimo de la apelada lo siguiente: “(...) en base a los medios probatorios obrantes en el expediente, se permite concluir que la demandada ostenta un posible derecho (prescripción adquisitiva), que la legitima y justifica en la posesión del bien inmueble sub materia, resultando jurídicamente imposible que la acción de reivindicación proceda contra quien ostente derecho que justifique su posesión (...)”

**9.** En el caso de autos, se puede observar que tanto el *A quo* como el *Ad quem*, señalan que la posesión de la demandante se encuentra justificada para que no proceda la demanda de autos, con un probable derecho de usucapión; sin tomar que la finalidad del proceso de reivindicación al ser una acción real es ejercida por el propietario de un bien contra aquel que lo posee, 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 propietario, circunstancia que no se ha analizado debidamente: pues las instancias consideran de manera errada que al tener la demandada un supuesto derecho de prescripción adquisitiva de dominio, le otorga derecho para permanecer en el bien y que este resulta oponible al derecho de propiedad de la demandante:





conclusión por demás equivocada, pues en primer término la emplazada reconvino al momento de contestar la demanda, solicitando la prescripción adquisitiva de dominio, reconvención que fue rechazada y adquirió la calidad de firme; en tal sentido la fundamentación de las instancias solo debieron estar orientadas a determinar si se cumplían con los requisitos para que proceda el presente proceso de reivindicación, y no declarar implícitamente un derecho que aún no ha sido judicializado, es decir, que no hay una sentencia con la calidad de cosa juzgada en la que se ampare la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a la demandada y que la legitime a estar en la posesión del bien como propietaria: siendo que no puede señalarse que ese “probable derecho” (como se tiene dicho aún no reconocido judicialmente) puede oponerse al derecho real de propiedad de la demandante, sin una fundamentación tanto fáctica como jurídica razonable: pues no existe en el derecho civil “lo probable”, sino lo que está demostrado en autos con medios probatorios que acrediten los derechos que se reclaman: en tal sentido, las instancias han ido más allá del petitorio y de los puntos controvertidos fijados en autos, al establecer posición implícitamente sobre la prescripción adquisitiva de dominio, de la que se observa que la demandada no ha accionado a la fecha: razón por la cual se advierte tanto en la sentencia de vista como en la sentencia de primer instancia, que adolecen de una debida fundamentación; vulnerando el debido proceso, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, así como el principio de congruencia, razón por la cual debe declararse fundado el recurso de casación y reenviarse al Juez de la causa con el fin de que expida una resolución acorde a derecho y que se sujete al mérito de lo actuado.

**10.** Se debe analizar en la nueva sentencia, si se cumple con los requisitos para poder acceder a la reivindicación cuales son: **i)** El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia, para cuyo efecto es necesario acreditar su titularidad con los instrumentos que demuestren el dominio útil y el dominio directo; **ii)** Identidad del bien con el que posee el demandado, es decir que el inmueble sub litis debe estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto área, linderos y colindancias; y, **iii)** Posesión ilegítima por parte del demandado del citado bien; excluyéndose del análisis el tema de la prescripción adquisitiva de dominio o la existencia de un probable derecho, al no existir como se tiene expresado una sentencia judicial firme que lo acredite.

**11.** En este orden de ideas, se hace evidente que se ha vulnerado el contenido normativo del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así



como el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; tornándose en incensario analizar las causales materiales denunciadas.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos noventa y uno, por Elizabeth Esperanza Julca Ortiz, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos setenta, **INSUBSISTENTE** la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de ese mismo año, de fojas trescientos noventa y uno, y **ORDENARON** que el Juez de la causa emita una nueva resolución teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley, en los seguidos contra Inni Soledad Céspedes Prieto, sobre Reivindicación; y los devolvieron. Por licencia de los señores Jueces Supremos Távara Córdova y Del Carpio Rodríguez integran este Supremo Tribunal los señores Jueces Supremos Cabello Matamala y De La Barra Barrera. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo.

**SS. HUAMANÍ LLAMAS, CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, SÁNCHEZ MELGAREJO.**



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

**CAS. 3977-2015, LA LIBERTAD**

Lima, primero de setiembre de dos mil catorce.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa tres mil novecientos setenta y siete – dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS:**

1. La demandante María Emérita Peña de García, interpone demanda de reivindicación, fundamentándola en:

a) Se reivindique la propiedad ubicada en jirón de la Unión n.º 978-982 – La Libertad, inscrito en la Partida n.º 03062705 del Registro de Propiedad Inmueble de Registros Públicos, que se encuentra en posesión del demandado; y como pretensión accesoria la accesión, a efectos que se le declare propietaria de las edificaciones de mala fe y el pago de frutos por el uso y disfrute del bien. Argumenta que es propietaria del predio en mérito al testamento de fecha veinte de abril de dos mil seis, inscrito en el asiento B00001 de la Partida Registral n.º 11053505, en el cual se le instituye como heredera de la causante Cristina Leonor Ponce Finochetti, predio de una extensión de 433.44 m<sup>2</sup>

b) Refiere que el inmueble tiene dos áreas, una de 214.24m<sup>2</sup> que se encuentra dentro de un área mayor declarada por Moisés Antonio Sánchez Mantilla (demandado), que tiene numeración Jirón Unión n.º 986-994, y otra de 219.11 m<sup>2</sup>, que se encuentra dentro de un área mayor declarada también por el demandado que tiene numeración Jirón Unión 978-982. Alega que el demandado viene poseyendo el área de 219.11 m<sup>2</sup> perteneciente a la propiedad del demandante. Solicita la accesión, por cuanto de mala fe se han levantado construcciones y el pago de frutos debido a que desde aproximadamente el año mil novecientos ochenta, el demandado se encuentra habitando de manera ilegítima y de mala fe.



2. Moisés Antonio Sánchez Mantilla contesta la demanda alegando que:

a) el inmueble que ocupa se encuentra comprendido dentro del predio “Aranjuez” que pertenece a la sucesión de Santa María Ortega y que lo detenta conforme a la Escritura Pública de fecha veinte de octubre de mil ochocientos setenta.

## II. PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia de fecha cinco de febrero de dos mil catorce, se declaró improcedente la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Moisés Antonio Sánchez Mantilla adquirió el inmueble materia de litigio, con un área de 291.34 m<sup>2</sup>, del ciudadano Gustavo Alfredo Santa María Padros, el diez de enero de dos mil once, documento que al no haber sido tachado surte todos sus efectos, en consecuencia, será considerado como un justo título. Añade que, si bien el demandado no es propietario registral, lo hace en virtud de un título, el cual hace imposible determinar que esté poseyendo el bien sin ser propietario.

b) Asimismo, si bien se encuentra acreditado en el proceso que el inmueble materia de litigio se encuentra inscrito en la Partida n.º 03062705; sin embargo, debe advertirse que el predio que reclama la demandante es un área de 433.44 m<sup>2</sup>, tal como se advierte del Plano Perimétrico y de lotización de folios diecinueve a veintidós, empero la demandante solo posee un área de 291.34 m<sup>2</sup>, es decir, un área de menor extensión, lo que se corrobora con la escritura pública de compraventa de acciones y derechos, obrante a folios ciento nueve a ciento diez, y con el Plano de Localización, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva de folios ciento cinco a ciento siete.

## III. SEGUNDA INSTANCIA

Los codemandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha once de noviembre de dos mil catorce, confirma la sentencia de primera instancia

a) Sostiene que el inmueble materia de litigio se encuentra inscrito en la Partida Registral n.º 03062705 – Sede Trujillo, con un área de 433.44 m<sup>2</sup>, y la demandante



sólo posee un área de 291.34 m<sup>2</sup> tal como se verifica de la documentación presentada de folios ciento nueve a ciento diez. Finaliza indicando que debe probarse de quién es la propiedad y que se trate de un bien determinado, preciso y debidamente identificado, requisitos que en su totalidad no se han acreditado.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciséis, **por las causales de:**

##### **a) Infracción normativa del artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado**

2. Conforme se ha expuesto en la parte expositiva de la presente ejecutoria suprema, el sustento para que la Sala Superior confirme la improcedencia de la demanda se halla en la afirmación que no ha sido tachado el título presentado por el demandado y que, por ello, previamente a resolverse, se debe dilucidar cuál de los títulos de las partes procesales tiene preferencia. Asimismo, se ha indicado que la parte demandante no habría llegado a probar la legitimidad sobre el inmueble que pretende determinar.

3. De la revisión de lo actuado en el presente proceso; este Tribunal Supremo advierte lo siguiente:

1. Por escrito de fecha 03 de febrero de 2012, Moisés Antonio Sánchez Mantilla (fojas noventa y ocho), plantea la excepción de ambigüedad en el modo de proponer la demanda. Expresamente señala que promueve dicha excepción porque: «el planteamiento formulado por la parte actora, crea una confusión sobre el área que pretende reivindicar».

2. Mediante resolución número 05, de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, se declara infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda y de litispendencia presentada por el demandado.

3. Apelada la resolución número 05, la Sala Superior (integrada por los mismos jueces superiores que expiden la sentencia de vista), mediante auto de vista número 02, de fecha veintisiete de mayo de dos mil trece, confirman la resolución número 05. En dicha resolución la Sala Superior dijo: “el petitorio de la demanda es claro al sostener que la pretensión de reivindicación opera sobre un área 219.11 m<sup>2</sup>, y si bien en algunos puntos del postulatoria se indica que el área es de 129.11 m<sup>2</sup>, del



análisis integral del escrito de demanda es factible admitir el argumento de que dicha incongruencia obedece a un error mecanográfico y que resulta a todas luces insuficiente para amparar esta excepción”

4. No obstante lo señalado, al momento de resolver la apelación de la sentencia de primera instancia, la Sala Superior sostuvo que «no se precisa con exactitud el área a reivindicar, es decir no está bien determinada en la demanda” (fundamento 5.5), lo que no se condice con lo afirmado en el auto con el que resolvió la excepción.

**4.** Asimismo, se observa que en la presentación de la demanda se ofrece como medio probatorio una pericia. Ella se presentó:

1. Con la finalidad de que los peritos se pronuncien sobre “el área real del cual es propietaria y su correspondiente ubicación con respecto al demandado, esto es que soy propietaria de un área mayor al cual posee el demandado, por tal motivo la presente pericia deberá indicar el área del terreno ubicado en Jirón Unión n.º 978-982, de esta ciudad de Trujillo. Con la finalidad de acreditar el área materia de reivindicación del cual forma parte del petitorio de la presente demanda y por tal motivo resulta ser hecho controvertido en el presente proceso”.

2. Por resolución número 07, de fecha veintisiete de junio de dos mil doce, se admite la pericia como prueba “respecto de lo que se indica en el folio 53” (que se refiere al folio de la demanda en la que se ofrece como medio probatorio la pericia, con los fundamentos antes expuestos).

3. A folios doscientos noventa y uno, se presenta la pericia ordenada por el juzgado; sin embargo, la materia y objeto que se expone en dicha pericia y las conclusiones a las que se llega, nada tienen que ver con el mandato judicial.

4. Empero, la Sala Superior no ha evaluado si la pericia presentada cumplió con el fin por el que se ordenó su elaboración.

**5.** Ante lo expuesto, para este Tribunal Supremo resulta incongruente que la Sala Superior señale en la sentencia de vista que no se ha determinado en la demanda el inmueble que se pretende reivindicar, en tanto: 1. Anteriormente había considerado que el petitorio de la demanda era claro respecto al inmueble que se demanda. 2. Se había ordenado una pericia que hubiera podido identificar y delimitar con claridad los bienes en disputa.

**6.** Finalmente, ante la presentación de dos títulos de propiedad, las instancias se encuentran facultadas para determinar que título prima; pues, conforme ha señalado reiterada jurisprudencia de este Tribunal, en la reivindicación también



procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido (Casación número 1803-2004, Loreto y Casación número 4221-2001, Arequipa), en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resultas de lo que se decida en nuevo proceso. Al respecto, Gunther Gonzales Barrón, ha señalado que: “La reivindicación es la acción plenaria entablada por el propietario para que se le reconozca como tal. Siendo ello así, dentro de la reivindicación se puede actuar todo tipo de pruebas o alegatos para determinar quién es el propietario del bien (o quien tiene mejor derecho de propiedad)”.

7. Lo expuesto supone vulneración del artículo 139, inciso 3°, de la Constitución Política del Estado, respecto de las reglas del debido proceso. Es verdad que la debida motivación no exige un sin fin de fundamentos sobre el porqué de la decisión tomada, pero no es menos cierto que la simple enumeración de los actuados, la incongruencia en pronunciamientos respecto a una misma controversia y la valoración de un instrumento probatorio emitido sin haber alcanzado el fin para el cual se admitió su actuación, significa una vulneración a la debida motivación, y afecta el debido proceso que garantiza el buen funcionamiento del orden jurídico.

## V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante María Emérita Peña de García (página cuatrocientos noventa), en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha once de noviembre de dos mil catorce (página cuatrocientos cuatro); **ORDENARON** que la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad emita nuevo fallo, conforme a los lineamientos de la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a Ley; en los seguidos con Moisés Antonio Sánchez Mantilla, sobre reivindicación y accesión; y los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas



**SS. TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, RODRÍGUEZ  
CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA.**





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

**CAS. 3108-2017, CUSCO**

Lima, treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con los acompañados, visto en audiencia pública en la fecha, después de revisar el recurso de casación en el expediente número 3108-2017-Cusco, sobre proceso de reivindicación y cobro de frutos, emitida la votación de los jueces de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS:**

1. La demandante Fortunato Nina Lázaro, interponen demanda de reivindicación y el pago de frutos, fundamentándola en:

a) Alega que, es propietario del bien sub litis, con título otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural hoy Cofopri e inscrito ante los Registros Públicos.

b) El 04 de marzo de 1997, los demandados le entregaron la cantidad de 600.00 dólares americanos a cuenta para que les vendiera un pedazo de terreno de 60 m<sup>2</sup> para su vivienda, cierto es que el saldo ascendente a 1,200.00 mil doscientos dólares le iban a cancelar el 25 de abril de dicho año, conforme al recibo manuscrito firmado por las partes, lo cual no se ha cumplido, pese a sus reiteradas insistencias.

c) aprovechando su ausencia temporal se habían permitido en levantar construcciones de material de adobe de dos pisos, en la parte que ni siquiera ofreció venderles, es decir le han invadido la cantidad de 100 m<sup>2</sup> de terreno en forma abusiva y ocupando en la actualidad indebidamente 160 m<sup>2</sup>.



d) En el año 2001 con documentos fraudulentos obtenidos de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo, los demandados iniciaron un proceso de prescripción adquisitiva de dominio n.º 21-2001, el cual fue desestimado.

2. Nicasio Saraya Huamán y Eulalia Catunta de Saraya contestan la demanda alegando que:

a) La reivindicación no se da en el presente proceso, toda vez que los demandados son propietarios de un lote de terreno de 170.00 m<sup>2</sup>. (ahora tiene un área de 166.26 m<sup>2</sup>, por el ensanchamiento de la calle Llocllapata parte integrante del predio denominado Huascca ubicado en el Distrito de San Jerónimo y Provincia del Cusco, debido a que el propio actor les vendió años atrás.

b) Tiene recibos de fechas 15 y 17 de febrero de 1996, redactados de puño y letra de Nina Lázaro, que acreditan que los demandados pagaron el precio pactado.

c) Es necesario resaltar que en la demanda se indica que se ha "incumplido con la obligación de pagar el precio pactado" por tanto "ha quedado sin efecto alguno dicho documento suscrito". Así planteada la demanda, más se trataría de una pretensión de resolución de contrato por incumplimiento de obligación y no de una reivindicación.

d) El actor anteriormente ha recurrido al Juzgado de Paz Letrado de San Jerónimo interponiendo demanda contra los absolventes sobre resolución de contrato por falta de cumplimiento de pago, expediente n.º 80-2001 proceso que ha concluido con resolución judicial del 26 de abril del 2002, por la que se declaró fundada la petición de caducidad del derecho y la acción de la pretensión de resolución de contrato. Esa resolución ha quedado consentida por no haber sido impugnada.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha 03 de noviembre de 2016, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) El título de propiedad del demandante Fortunato Nina Lázaro está acreditado con la fotocopia legalizada de la Inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de 09 de setiembre de 2003, prescripción administrativa adquisitiva de dominio.



b) En tanto que con el documento de fojas 7 consistente en la fotocopia legalizada del denominado "Contrato Privado" de 04 de marzo de 1997, (repetido en original en el acompañado sobre resolución de contrato a fojas 3), se tiene que al no haberse determinado la cosa objeto de compraventa no se acredita idóneamente que el actor haya vendido 60 m<sup>2</sup> del bien sub litis, al no haberse proporcionado datos o características físicas del bien objeto de compraventa, con lo que no se configura un contrato de compraventa.

c) En los recibos de fojas 89, de fechas 15 de febrero de 1996 y 17 de febrero de dicho año por las sumas de 520.00 dólares americanos y 84.00 dólares americanos respectivamente, en ningún extremo de los mismos aparece el área vendida y que se precise los supuestamente 60 o 160 m<sup>2</sup>, además que son anteriores al contrato de 04 de marzo de 1997; sin embargo, tales recibos que están conjuntamente en una sola hoja, aparentemente corresponderían al recibo que se alude en el referido contrato que indica: "... como adelanto para vender un pequeño lote de terreno situado en Huascca, dicho compromiso formalizaremos a fines del presente mes..."

d) El documento de fojas 90, memoria descriptiva de fojas 91 y 95, los recibos de fojas 92 y 93, plano perimétrico y de ubicación de fojas 94, así como las constancias de fojas 96 a 100, emitidas por vecinos y junta de propietarios, en modo alguno pueden sustituir un título de propiedad; es decir no son idóneos para demostrar la titularidad sobre los supuestos 160 m<sup>2</sup>. Estos aspectos están corroborados con lo resuelto en el proceso de prescripción adquisitiva "... los demandantes Nicasio Saraya Huarnán y Eulalia Catunta de Saraya refieren haber adquirido el inmueble materia de proceso, todavía en el mes de febrero del año mil novecientos noventa, empero no han presentado prueba documental alguna que acredite tal hecho..." (Sentencia Primera Instancia), también en la Sentencia de Vista señala: "...no acredita en ninguna forma que los demandantes hubieran adquirido dicho inmueble el año mil novecientos noventa..."

e) Respeto a la demanda reconvenzional es por una de responsabilidad extracontractual, no se ha acreditado los elementos que la configura

### **III. SEGUNDA INSTANCIA**



Los codemandados interponen recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha 08 de mayo de 2017, confirmó la decisión apelada, al considerar que:

**a)** De la Ficha Registral n.º 116175, se observa que Fortunato Nina Lázaro, aparece como propietario registral del predio sub litis al haber adquirido este dicho predio mediante prescripción adquisitiva de dominio.

**b)** Del contrato de compra venta, debe anotarse que el mismo, no puede ser considerado como tal, debido a que no se ha dado cumplimiento a lo previsto por los artículos 1529 y 1532 del Código Civil, al no haberse identificado y/o determinado el bien materia de transferencia.

**c)** Por ende el demandado no posee ningún título que se oponga al del demandante, siendo inclusive que las pruebas extemporáneas admitidas en esta instancia tampoco desvirtúan la propiedad del actor, máxime si el emplazado en su oportunidad intento realizar una prescripción adquisitiva de dominio la misma que fue declarada infundada por no haber acreditado la posesión.

**d)** En cuanto a la identificación física del predio sub litis y la aprobación del peritaje, cabe señalar que en el transcurso del proceso se ha cumplido con actuar un informe pericial, el cual concluyó que los demandados poseen un área de 166.26 m<sup>2</sup> y en la audiencia de actuación del informe pericial señalan los peritos que los demandados estarían ocupando 106.26 m<sup>2</sup> restando los 60 m<sup>2</sup>, que supuestamente han comprado; sin embargo, conforme se ha señalado precedentemente para efectos de la reivindicación dicho contrato no tiene ninguna injerencia al haberse acreditado que el propietario es el demandante, debiendo por tanto reivindicarse dicho predio conforme a la petición realizada por el demandante de 160 m<sup>2</sup> que concuerda con el área que poseen los demandados físicamente.

**e)** De la audiencia de la actuación de la prueba pericial, se advierte que la parte demandada realiza una observación, a efecto de que los peritos señalan si el área de terreno materia de medición se encuentra encerrado en sus cuatro puntos cardinales, respondiendo estos que es así consiguientemente es evidente que la observación no ha tenido relación con las conclusiones de fondo, sino que ha sido un tema tangencial a la misma, por lo que la decisión del A quo respecto de aprobar la pericia es correcta.



f) El emplazado ha formulado tacha mediante escrito de folios 47 respecto de los documentos consistentes en la carta notarial de 16 de julio de 2004 y, respecto del Oficio n.º 565-06-A-MDSJ/C de 19 de septiembre de 2006 que contiene una aseveración falsa respecto del demandante, señalando que dichos documentos no son auténticos por no corresponder a la realidad.

g) Se advierte que no existe ninguna prueba documental idónea que acredite la falsedad o nulidad de la misma como exige el artículo 242 del Código Procesal Civil.

h) Sobre la pretensión reconvenzional de daños y, perjuicios. Revisados los medios de prueba anexados, no se acredita la existencia de daños y sobre todo que estos hayan sido ocasionados por el demandante, deviniendo en infundadas dichas aseveraciones.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha 05 de setiembre de 2017, **por las causales de:**

**a) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar, 50 numeral 6), 197, 188 y 370 del Código Procesal Civil, 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado y 1525 y 1532 del Código Civil.** La parte recurrente refiere que la decisión adoptada incurre en error al confirmar la decisión impugnada, por cuanto no tiene en cuenta que el fallo de primera instancia se sustenta bajo una ineficiente valoración de los medios probatorios aportados al proceso, entre ellos: el contrato de compra venta, de fecha 04 de marzo de 1997 y los recibos de pago, que identifican el inmueble sub litis y dejan constancia que el terreno, materia de venta, está siendo ocupada por el comprador. Asimismo, no se observó que, en el proceso de resolución de contrato, el demandante ha reconocido que ha celebrado el mencionado contrato de compra venta. Asimismo, se contraviene el principio de prohibición de reformatio in peius, por cuanto mediante sentencia del 24 de octubre de 2011, se ha declarado fundada en parte la demanda sólo respecto al área de 106.26 m<sup>2</sup>, respetando el área de 60 m<sup>2</sup> adquirida por el recurrente y reconocida por el propio demandante, sentencia que ha sido apelada sólo por este.



2. Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios in procedendo e iudicando, como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dados los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388 numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado”, en ese sentido los casacionistas indicaron que su pedido es anulatorio, por consiguiente, esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

3. Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico–ratio decidendi–en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación

4. Fundamentando su denuncia procesal, Nicasio Saraya Huamán, alega que se afecta el debido proceso por cuanto se amparó la demanda bajo una insuficiente valoración de los medios probatorios para establecer que la reivindicación incoada por la actora debe ser amparada, pues no se tomó en cuenta que en el proceso de resolución de contrato el actor admitió la existencia del contrato respecto a la adquisición del bien, y en segundo término porque no se consideró que el inmueble no está debidamente identificado.



**5.** Para analizar la denuncia de la infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil, debe observarse el contenido y pertinencia de dicha norma: la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden número correlativo de 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, según el mérito de lo actuado, el mismo que guarda correspondencia con el artículo 50 numeral 6) de dicho ordenamiento procesal que dispone que es deber del juez, “fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”. Este último enunciado normativo que las partes recurrentes consideran infringido, haciendo alusión que se dirige al deber de motivar las resoluciones judiciales adecuadamente.

**6.** Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) que guarda relación con la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales, debe tenerse en cuenta que esta posibilita por su carácter procesal, precisar que la Suprema Corte de Casación Civil ha establecido que: “ (...) Si el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden de procurar una seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido a aquel proceso que se satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...). En ese mismo sentido, la Suprema Corte ha sostenido: “(...) el derecho a un debido proceso es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley, con el fin de defender el derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...).

**7.** Atendiendo a lo previsto por el artículo 927 del Código Civil, la doctrina define a la acción reivindicatoria, como el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, por cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, en consecuencia, se le pone en posesión del bien para hacer efectivo el ejercicio del derecho. Es, por tanto, una acción real (protege la propiedad frente a cualquiera, con vínculo o sin él, en cuanto busca el reconocimiento jurídico del derecho y la remoción de los obstáculos de hecho para su ejercicio); de doble finalidad (declarativa y de condena); plenaria o



petitoria (amplia cognición y debate probatorio, con el consiguiente pronunciamiento con autoridad de cosa juzgada) e imprescriptible.

**8.** Los requisitos de procedencia de la reivindicatoria son los siguientes: El actor debe probar la propiedad del bien, no basta acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. El efecto de una sentencia negativa es rechazar definitivamente (y con efecto de cosa juzgada) la invocada calidad propietaria del actor; sin embargo, la sentencia negativa no produce efecto alguno en el demandado. Evidentemente, una cosa es decir que el primer requisito de la reivindicatoria es la prueba de la propiedad, pero otra muy distinta es lograr la acreditación. No debemos olvidar que uno de los problemas prácticos más serios del derecho civil patrimonial es conseguir la suficiente prueba del dominio.

**9.** El segundo elemento está referido a que: El demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien, Sin embargo, durante el proceso, el demandado pudo invocar cualquier título, incluso uno de propiedad. Por tanto, no es correcto pensar que el demandado es un mero poseedor sin título, pues bien podría tener alguno que le sirva para oponerlo durante la contienda. En tal sentido, la reivindicatoria puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como a un sujeto con título frente a un mero poseedor. En cualquiera de las dos hipótesis, el juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el verus dominus

**10.** Sobre el tercer elemento referido a que: el demandado debe hallarse en posesión del bien, pues la reivindicatoria pretende que el derecho se torne efectivo, recuperando la posesión. Por ello, el demandado podría demostrar que no posee, con lo cual tendría que ser absuelto. También se plantean problemas si el demandado ha dejado de poseer, pues la demanda planteada no tendría eficacia contra el nuevo poseedor.

**11.** No basta individualizar al demandante y al demandado, pues, también es necesario que el objeto litigioso sea identificado, los bienes, normalmente, constituyen elementos de la realidad externa, es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real. En caso contrario, este caería en el vacío, pues no habría objeto de referencia. Por ello, los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es la entidad física





(o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito. En tal sentido, los bienes deben estar individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien; en resumen, deben contar con autonomía jurídica, fundada sobre la función económica y social que el bien cumple de acuerdo a su naturaleza y la voluntad de los sujetos. En efecto, el derecho de propiedad se ejerce sobre cosas u objetos del mundo exterior que sean apropiables y cuenten con valor económico. Estas cosas u objetos tienen necesariamente límites físicos que permiten establecer con exactitud (o, por lo menos, con determinación aproximada) hasta donde se extienden las facultades del propietario. Si se prueba la propiedad del actor, pero no se prueba que el objeto controvertido sea el mismo al que se refiere el título de propiedad, entonces la demanda será rechazada.

**12.** De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente: a) Del expediente signado con el número 022-2001, Nicasio Saraya Huamán y Eulalia Catunta de Saraya, demandan mediante escrito de fecha 05 de febrero de 2001 (fojas 23), se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio cito en la Calle Llocllapata s/n con una extensión superficial de 170m<sup>2</sup>, de la Jurisdicción del Distrito de San Jerónimo Provincia y Departamento del Cusco. Habiendo el juez de la causa expedido sentencia mediante resolución número veintiocho de fecha 30 de noviembre de 2001 (fojas 243), declarando infundada la demanda considerando que desde la fecha de la celebra con del contrato de compraventa que el demandado efectuó con los actores (esto es, marzo de 1997) a la fecha de la interposición de la demanda no han transcurrido el periodo exigido por ley, decisión que fue confirmada por la Sala de mérito mediante sentencia de vista de fecha 01 de abril de 2002 (fojas 294). b) Del expediente signado con el número 080-2001, Fortunato Nina Lázaro demanda a Nicaso Saraya Huamán y Eulalia Catunta de Saraya, mediante escrito de fecha 04 de mayo de 2001 (fojas 4), demandó por la resolución del contrato por falta de cumplimiento de pago celebrado el 4 de marzo de 1997 respecto a la transferencia en compraventa del lote de terreno urbano de un área de extensión de 60m<sup>2</sup> por la suma de 28,000.00 dólares americanos, habiendo consignado 600.00 dólares americanos como inicial quedando pendiente de pago el saldo el 25 de abril de 1997. Habiendo el Juez de la causa por auto número veintiséis de fecha 26 de abril de 2002 (fojas 158) declarado fundada la caducidad del derecho y la acción en vía de saneamiento del proceso al encontrarse la pretensión incurso dentro de los alcances del artículo 2003 del Código Civil, es decir, se interpuso a los tres años de la fecha en la que se celebró el contrato, decisión que fue declarada consentida mediante auto del 13 de mayo de 2002 (fojas



103). c) De la Partida Registral n.º 11034448, se observa del 1 asiento 2, que Fortunato Nina Lázaro inscribió su derecho el 09 de setiembre de 2003 en mérito a la prescripción adquisitiva declarada a favor d) Por Carta Notarial cursada el 16 de julio de 2004 corriente a fojas 03, Fortunato Nina Lázaro, solicita a los demandados que tienen la condición de ocupantes precarios al estar ocupando un área que no les ha vendido, cómo tampoco va a reconocer mejoras que se estén efectuando en las mismas. e) A fojas 372, el Informe Pericial concluye que los demandados vienen ocupando un área de 166.26m<sup>2</sup>, la misma que fue ratificada a fojas 543.

**13.** Resolviendo las denuncias invocadas, efectuado la revisión de autos y analizada la Sentencia de Vista, esta Sala Suprema colige que la misma, se encuentra incurso en causal de nulidad, por basar su decisión, bajo un razonamiento aparente, aspecto que contraviene el debido proceso regulado por el artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.

**14.** El juez de la causa, ampara la demanda, determinando que la parte emplazada debe restituir la propiedad a favor de la parte actora, por haber está acreditado su derecho sobre el inmueble materia de litis, no obstante, omite tener presente respecto al cumplimiento y acreditación de los elementos constitutivos de la reivindicación previstas por el artículo 927 del Código Civil, la Sala Superior, en las sentencias de vista del 14 de julio de 2011 y 28 de mayo de 2012, declaró la nulidad de lo actuado, pues el A quo, no sólo debe tener en cuenta la invocación del derecho que la parte demandante considera le corresponde, sino también es necesario identificar con precisión y teniendo en cuenta los alcances regulados por los artículos 1351, 1361, 1529 y 1532 del Código Civil, el área que ha sido materia de transferencia para cuyo efecto debe valorarse con detalle no solamente el contrato materia de venta, sino también el informe pericial y las ratificaciones efectuadas en la audiencia respectiva. Aspecto que pese haber sido invocado en el escrito de apelación, no ha sido atendido por la Sala Superior quien confirmó la sentencia de primera instancia, generando con ello la expedición de una sentencia con un razonamiento aparente que transgrede o vulnera los lineamientos previstos por el artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado. En tal contexto debe declararse fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista, insubsistente la resolución de primera instancia y disponerse la emisión de una nueva decisión, careciendo de objeto pronunciarse sobre las infracciones de carácter material.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 numeral 3), del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Nicasio Saraya Huamán, en consecuencia **NULA** la Sentencia de Vista expedida a fojas 954, por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, el 08 de mayo de 2017, que confirma la decisión impugnada contenida en la resolución número **INSUBSISTENTE**, la sentencia apelada de fecha 03 de noviembre de 2016 que declaró fundada la demanda y dispone restituir el bien sub litis a la parte actora en un área de 160m<sup>2</sup>; e infundada la misma respecto a la pretensión de cobro de frutos civiles y la pretensión reconvenzional de indemnización de daños y perjuicios. **ORDENARON** que el juez de la causa, emita nueva decisión atendiendo las consideraciones expuestas en la presente resolución. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Fortunato Nina Lázaro con Nicasio Saraya Huamán y el curador procesal de Eulalia Catunta de Saraya, sobre reivindicación y cobro de frutos. Y, los devolvieron; Conforman la Sala la Jueza Suprema señora Céspedes Cabala, por licencia del Juez Supremo señor Távara Córdova. Interviene como ponente la Jueza Suprema Señora Huamaní Llamas.

**SS. HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS, CÉSPEDES CABALA.**



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

**CAS. 4263-2010 LIMA**

Lima, diecinueve de enero de dos mil doce.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil doscientos sesenta y tres dos mil diez, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente de acuerdo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha treinta de marzo de dos mil once, obrante a fojas dieciocho del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción al debido proceso respecto del artículo 139° inciso 3° de la Constitución Política del Estado, argumentando que las instancias de mérito no han valorado los medios probatorios con una unidad de criterio por cuanto en autos existe un informe de la Superintendencia de Bienes Nacionales (hoy Estatales), en el que se expresa de modo fehaciente que el inmueble sub litis no se encuentra registrado como propiedad del Estado, lo que significa que es de propiedad individual o privada.

b) Infracción del artículo 911° del Código Civil y de la Ley 26664, señala que de la Resolución de Alcaldía N.° 1495 se desprende que la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho no tiene ningún derecho sobre el bien sub litis por tratarse de una propiedad privada; y, en consecuencia, se trata de un abuso del derecho que la ley no ampara conforme lo prescribe el artículo II del Título Preliminar del Código Civil vigente. De igual modo se ha interpretado erróneamente la Ley N.° 26664 ya que si el inmueble es de propiedad privada corresponde a sus propietarios auténticos reivindicar el bien de conformidad con el artículo 923° del Código Civil vigente; más aún, cuando no existe aún la habilitación urbana sobre el área territorial donde funciona un vivero forestal sin autorización de los dueños.



2. Que, habiendo sido declarado procedente el recurso de casación tanto por causal in iudicando como in procedendo, corresponde analizar en primer término la causal referida al vicio in procedendo, dado que de ser amparada ésta, ello importaría la nulidad de la sentencia recurrida; por tanto, dicha decisión conllevaría a un innecesario e irrelevante pronunciamiento respecto de las causales materiales denunciadas.

3. Que, el juez de la causa al declarar fundada la demanda obrante a folios doscientos ochenta y uno fundamenta su decisión argumentando lo siguiente: i) No habiéndose acreditado que exista una habilitación urbana no se puede afirmar que el área sub litis sea un aporte de parques y jardines; ii) Con el Testimonio de la Escritura Pública de compra venta otorgado judicialmente, la demandante acredita que la Asociación de Vivienda La Planicie de Canto Grande otorgó en adjudicación, venta el lote sub litis, por ende cuenta con título que la acredita como propietaria del bien, iii) La Resolución de Alcaldía N° 1459 de fecha dieciocho de diciembre de dos mil dos, señala que el terreno ocupado para el Vivero Municipal se encuentra dentro de los límites de la Asociación ocupando áreas privadas reconociendo con ello que es la Asociación la titular del área en conflicto, por consiguiente le asiste a la accionante el derecho de propiedad, iv) Con los informes obrantes a folios ciento ochenta y siete y doscientos cuarenta y dos remitidos por la Superintendencia Nacional de Bienes se establece que no se encuentra registro asociado a la Planicie de Canto Grande, con lo cual se determina que la ocupación que mantiene la Municipalidad de San Juan de Lurigancho sobre el lote en mención es precaria.

4. Que, la Sala Superior al revocar la decisión adoptada y declarar improcedente la demanda, dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer conforme a ley, sostiene que: i) La propiedad del bien materia del proceso no se encuentra certera y convincentemente determinada, pues si bien la accionante apoya su demanda en la Escritura Pública de folios siete, la demandada manifiesta que existe una inscripción en los Registros Públicos a nombre de San Juan de Canto Grande, con lo cual pone en duda el derecho de propiedad de la parte accionante, lo que se encuentra sustentado además en la Resolución de Alcaldía N° 1459. ii) Resulta necesario de conformidad con el artículo 911° del Código Civil la verificación de la existencia previa, cierta e indudable de un derecho de



propiedad de la parte reclamante sobre el bien cuya desocupación pretende, no verificándose esta situación en el caso de autos.

**5.** Que, la causal procesal denunciada tiene por finalidad se analice si la decisión adoptada por la Sala Superior ha sido emitida vulnerando el artículo 139° inciso 3° de la Constitución Política del Estado, en tanto el recurrente sostiene que no se han valorado los medios de prueba con unidad de criterio, incidiendo dicha denuncia básicamente en la falta de valoración de la información remitida por la Superintendencia de Bienes Estatales que acreditarían que el inmueble materia de desalojo no se encuentra registrado en dicha entidad. Al respecto cabe precisar que las alegaciones expuestas se refieren a cuestiones probatorias, sin tener en cuenta que esta Corte de Casación, mediante la causal denunciada, sólo analiza las cuestiones de iure, permaneciendo firme el correlato fáctico y probatorio de la causa, el que ha servido de sustento a la convicción de la Sala de mérito; en ese sentido, pretender demostrar lo contrario en sede casatoria, implicaría tener a la Corte Suprema como una tercera instancia jurisdiccional ordinaria, en la que se pueda provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios y del aspecto fáctico y jurídico del proceso; lo cual es ajeno al debate casatorio. Además, cabe mencionar que la sentencia impugnada no ha realizado una valoración de los medios de prueba con la finalidad de deslindar la pretensión de desalojo por ocupación precaria, en la medida que previamente verifica la titularidad del bien cuyo desalojo se pretende, ya que, tal como lo precisa el artículo 911° del Código Civil, para la procedencia de la pretensión incoada deben probarse dos condiciones copulativas: i) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y ii) Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o el que tenía haya fenecido; en ese sentido, se aprecia del contenido de la sentencia de vista que el Colegiado Superior ha expresado en forma suficiente los fundamentos que sustentan su decisión, en consecuencia la causal procesal analizada deviene en infundada.

**6.** Que, sobre la causal material referida a la infracción del artículo 911 del Código Civil y de la Ley 26664, normas que regulan la posesión precaria y a la administración de áreas verdes de uso público, es de advertir que las mismas se encuentran dirigidas al debate de si la posesión de la Municipalidad demandada respecto al bien inmueble materia del proceso es precaria o no, empero dicha discusión carece de relevancia en la medida que la titularidad del bien no ha sido probado fehacientemente, tal como lo ha determinado la Sala Superior.



## II. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante María Ernestina Vásquez Barturen de Castañeda de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diez obrante a folios trescientos setenta y cinco; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista del veintidós de julio de dos mil diez que obra folios trescientos sesenta y cuatro; y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; en los seguidos por María Ernestina Vásquez Barturen de Castañeda, con el Concejo Distrital de San Juan de Lurigancho, sobre desalojo por ocupación precaria; notificándose; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Juez Supremo señor Rodríguez Mendoza.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, IDROGO DELGADO, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 125-2012 TACNA**

Lima, veinte de abril de dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, el recurso de casación interpuesto por la demandada Bertha Melba Chambe, cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29364, al haberse recurrido una resolución de segundo grado que pone fin al proceso, interponiendo el recurso ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada, dentro del plazo de ley conforme al cargo de notificación de fojas ciento noventa y seis vuelta, acompañando la respectiva tasa judicial a fojas ciento noventa y nueve.

2. Que, respecto al requisito de procedencia previsto en el incisos 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, éste es cumplido a fojas ciento cuarenta y ocho, al haber apelado la resolución de primera instancia que le fue desfavorable, cuando esta fue confirmada por la resolución objeto del recurso.

3. Que, en cuanto a los requisitos de procedencia previstos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, en el recurso materia de calificación se ha denunciado: a) Infracción al artículo 927 del Código Civil, señalando que esa era la vía más idónea para recuperar la tenencia del bien, es decir, una de reivindicación, y siendo que el proceso de desalojo es breve, no se garantiza el derecho de las partes; b) Infracción al artículo 2001 inciso 1 del Código Civil, señalando que la recurrente se encuentra en posesión por más de diez años, y por ello adquirió por usucapión, estando amparada por el artículo 950 del Código Civil, y al tratarse de un bien de entidad pública, el arriendo no debe superar seis años, por lo que el bien no puede ser poseído por tercera persona; c) Infracción al artículo 1996 inciso 3 del Código Civil, señalando que la prescripción sigue si no se cumple con notificar con la demanda al demandado, y que la recurrente tiene una posesión





de más de diez años a la fecha de interposición de la demanda; d) Apartamiento de precedente judicial, señalando la Casación mil seiscientos noventa y ocho del dos mil siete.

4. Que, analizada la fundamentación indicada en el literal a), no se ha demostrado la incidencia directa de tal infracción sobre la decisión impugnada, en cuanto a que de manera concreta no ha señalado qué elementos procesales no pudo realizar en los autos, a raíz del proceso de desalojo seguido en la vía sumarísima.

5. Que, de la fundamentación indicada en el literal b), tampoco se ha demostrado la incidencia directa de tal infracción sobre la decisión impugnada, más aún si la recurrente no ha acreditado haber iniciado un proceso de prescripción adquisitiva en donde se declare el derecho que reclama.

6. Que, la fundamentación indicada en el literal c), tampoco se ha demostrado la incidencia directa de tal infracción sobre la decisión impugnada, porque se hace referencia a hechos que no tienen un sustento en los actuados, pues la demandada sí ha sido citada con la demanda, y en autos se ha establecido que la demandada no ha acreditado una posesión por más de diez años hasta antes de la interposición de la demanda.

7. Que, en la fundamentación indicada en el literal d), a la fecha no existe precedente judicial sobre los de la materia, en los términos previstos en el artículo 400 del Código Procesal Civil.

8. Que, estando a lo indicado en los considerandos anteriores, respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, no viene al caso ser analizado según lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal antes señalado.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

IMPROCEDENTE el recurso de casación de fojas doscientos dos, interpuesto por Bertha Milba Chambe; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución



en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por el Procurador Público de los Asuntos Judiciales del Ministerio de Economía y Finanzas, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez Supremo señor Idrogo Delgado.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, IDROGO DELGADO, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 391-2012 LIMA**

Lima, cuatro de mayo de dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fecha catorce de noviembre de dos mil once interpuesto por el demandado Víctor Alberto Mendoza Pérez, en el proceso sobre nulidad de acto jurídico y otros, seguido por Josefina Pérez Jesús

2. Que, el recurso de casación interpuesto satisface los requisitos de admisibilidad regulados por el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, en cuanto la recurrida es una sentencia emitida por el órgano jurisdiccional superior, se interpuso dentro del plazo de Ley, y se ha adjuntado el recibo de pago de la tasa judicial correspondiente.

3. Que, respecto a los requisitos de procedencia contenidos en los incisos 1° y 4° del artículo 388 del Código Procesal Civil se advierte que el recurrente no apeló la sentencia de primera instancia porque no le era adversa, asimismo ha precisado que su pretensión impugnatoria es revocatoria, cumpliendo con ello los presupuestos aludidos.

4. Que, en cuanto a la exigencia contenida en el inciso 2° del artículo 388 del Código Procesal Civil, el impugnante denuncia la causal de “Incorrecta interpretación de los artículos 219, 844, 923, 938 del Código Civil”, y, si bien el recurso interpuesto no se fundamenta de conformidad a las modificaciones dispuestas por la Ley 29364 que regula como causales la infracción normativa o el apartamiento inmotivado de precedente judicial, sino en la incorrecta interpretación de normas materiales; al tratarse en esencia de infracciones normativas corresponde analizar el cumplimiento del presupuesto contenido en el



inciso 3° del artículo 388 del Código Procesal Civil relativo a la incidencia directa de la denuncia respecto a la sentencia recurrida.

**5.** Que, en la causal invocada el recurrente precisa que la Sala ha mal interpretado los hechos del proceso, ha desconocido la Escritura Pública de división y partición de derechos y acciones del veintinueve de enero de mil novecientos ochenta y dos, en el que se han dividido los predios y después de más de diez años de haberse dividido y estar en posesión de ellos, por una Ordenanza Municipal se cambió el eje del jirón Nicolás de Piérola, variación que han aceptado todos los propietarios que tenían su propiedad en dicho sector, añade además que el referido cambio de eje ha sido reflejado en el informe pericial ordenado en autos, conforme se indica en su segundo gráfico, es decir el lote dos guion A se ha incrementado en ciento sesenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados por accesión, en consecuencia la Sala hace una incorrecta apreciación al indicar que la accesión no se presenta en el caso de autos porque los bienes no tienen sucesión continúa menos son propiedades unidas entre sí, sin advertir que las propiedades han sido divididas y separadas por el jirón Nicolás de Piérola, careciendo de amparo legal la interpretación efectuada por la Sala Superior al no tenerse en cuenta la Escritura Pública de división y partición de derechos y acciones que determina la separación de ambas parcelas por el jirón Nicolás de Piérola. Agrega además que en el proceso no se ha llegado a demostrar que el recurrente haya simulado la compra venta de toda la extensión que corresponde al lote dos guion A; asimismo la petición de la demandante de que se le declare propietaria de la extensión de ciento sesenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados del lote situado en las intersecciones de los jirones Nicolás de Piérola y Manuel Pardo no ha sido acreditado con ningún medio de prueba.

**6.** De los fundamentos propuestos del recurso de casación se advierte que el recurrente pretende que ésta Sala Suprema efectúe la revaloración de los medios de pruebas actuados en el proceso, finalidad ajena al debate casatorio y los fines que persigue contenidos en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En ese sentido, y teniendo en cuenta que la Corte de Casación sólo analiza las cuestiones de iure, permaneciendo firme el correlato fáctico y probatorio de la causa; el recurso de casación propuesto sustentado en alegaciones referidas a cuestiones probatorias debe ser desestimado.



7. No obstante ello, no pasa inadvertido para esta Sala los fundamentos expuestos por el Colegiado Superior relativos al destino de las áreas liberadas producto de la modificación del eje vial del jirón Nicolás de Piérola efectuado por la Municipalidad Distrital de Chilca, del que sostiene sería un bien indiviso perteneciente a la masa hereditaria de la sucesión Pérez Mendoza y Tovar (fundamentos II 19 a II 21 de la sentencia recurrida), argumento contrario a lo expuesto por la misma Sala cuando reconoce la existencia de una escritura pública de división y partición efectuada por dicha sucesión (fundamento II 18), de lo que se infiere que la Sala yerra al sostener que dicha área constituye un bien indiviso perteneciente a la sucesión antes nombrada; empero teniendo en cuenta que tal error no incide en la decisión recurrida, en tanto la sentencia impugnada ha declarado improcedente la pretensión relativa a que se declare propietaria a la demandante del referido área, se reivindique y se restituya el bien, extremo que no ha sido cuestionado a través del recurso extraordinario de casación, por la parte agraviada con dicha decisión, por lo que resulta innecesario hacer uso de las facultades contenidas en el artículo 392-A del Código Procesal Civil.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el demandado Víctor Alberto Mendoza Pérez obrante a fojas novecientos veintitrés, de fecha catorce de noviembre de dos mil once, contra la sentencia de vista de fojas ochocientos noventa y seis del veinte de setiembre de dos mil once, y ORDENARON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a Ley, bajo responsabilidad; en los seguidos por Josefina Pérez Jesús, con Víctor Alberto Mendoza Pérez, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo Rodríguez Mendoza.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, HUAMANÍ LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 691-2012 LA LIBERTAD**

Lima, catorce de mayo de dos mil doce.

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación obrante de folios trescientos cincuenta, interpuesto por la demandante Empresa Agroindustrial Casa Grande S.A.C., con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil once, correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, establecidos por los artículos 387° y 388° del Código Procesal Civil, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364.

2. Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, el presente recurso, se ha interpuesto: i) Contra la sentencia expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; iii) Dentro del plazo previsto, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, conforme se corrobora con el cargo de notificación obrante a folios trescientos cuarenta y seis; y iv) Adjuntando el recibo de pago de la tasa judicial ascendente a quinientos setenta y seis nuevos soles.

3. Respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del precitado cuerpo normativo, es de verse que la recurrente cumple con lo exigido en el inciso 1 del antes citado artículo, al no haber consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa, obrante a folios doscientos ochenta y siete a doscientos noventa y cinco que declara infundada la demanda interpuesta por la Empresa Agroindustrial Casa Grande S.A.C., contra Luz Marina Cabellos Valdivia, sobre Reivindicación.



4. Que, asimismo, los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, la descripción clara y precisa de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.

5. Que, al respecto, la impugnante denuncia: i) Infracción al principio de valoración conjunta de los medios probatorios, contenido en el artículo 197 del Código Procesal Civil concordante con el artículo 188 del citado cuerpo normativo, con lo que, a la vez, se ha contravenido la garantía del debido proceso, dado que no fueron valoradas pruebas como: la Ficha N° 00054098 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona V - Sede Trujillo que acredita la propiedad que ostenta respecto del bien inmueble ubicado en la Manzana A, Lote 01 – 02, N° 101, Sector 5-A de la Urbanización Lima Callao, Distrito de Casa Grande, Provincia de Ascope; que, igualmente, no se tomaron en cuenta las fichas registrales ofrecidas por su parte y que demuestran la existencia de dos inmuebles diferenciados, uno de ellos identificado como Manzana A, Lote 1 - 2 N° 101, Sector 5-A, de la Urbanización Lima Callao, inscrito en la Ficha Registral N° 00054098 (actual partida registral N° 03037308) del Registro de predios de la Oficina Registral de Trujillo, de exclusiva propiedad de su empresa; y el otro ubicado en la Urb. Lima Callao Manzana A, Lote 1-B (Departamento) Casa Grande, inscrito en la Ficha Registral N° 00054100 (actual Partida Registral N° 03037310) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, tal como consta de la cláusula Quinta de la Escritura Pública de compra venta de fecha nueve de agosto de mil novecientos noventa y uno; que, tampoco se valoró que los actos de inscripción de derechos en el Registro de Predios “no son constitutivos del derecho, sólo son declarativos o enunciativos”; por tanto, el hecho de haberse inscrito o no su derecho de propiedad, no condiciona su real derecho sobre el predio y que a la fecha en que se transfirió parte del inmueble a favor de la demandada, este no había sido independizado, pues formaba parte de un predio mayor de propiedad de su representada; por lo que al momento de formalizarse la independización de los predios en el año 1999, se le asignó a cada uno de ellos, su correspondiente partida registral; siendo que el inmueble transferido a la demandada mediante compraventa el año 1991, fue inscrito en la Ficha Registral N° 00054100 (actual Partida Registral N° 03037310) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, que corresponde al Departamento 201 de la casa habitación, y lo que es materia del presente proceso de reivindicación es el primer



piso de la casa habitación inscrito en la Ficha Registral N° 00054098; por lo que el simple hecho de que se trata de un documento de fecha posterior, no significa que no tengan validez y no pueda oponerse; que, de igual modo, se ha omitido valorar la inspección judicial llevada a cabo en el predio sub litis, en la que participaron ambas partes y en la que se evidenció que las medidas perimétricas y linderos del predio reclamado coinciden con las establecidas en la Ficha Registral N° 00054098 en la que aparece inscrito el derecho de propiedad de la Empresa; que, el Tribunal Superior declaró infundada su pretensión reivindicatoria, en base a medios probatorios obrantes en el proceso de desalojo ganado por la parte demandada contra la actora, y en las Fichas de Inscripción que únicamente demuestran su derecho a la posesión; omitiendo valorar todas las pruebas de manera conjunta y coherente; ii) Infracción del deber de fundamentación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 50°, inciso 6, concordado con el artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil; en razón a que, de la parte considerativa de la sentencia de vista, no se aprecia una debida fundamentación, que corresponda al fallo emitido y no se ha dado cumplida respuesta a los agravios manifestados.

**6.** Que, examinadas la infracciones normativas descritas en los literales i) y ii) del considerando anterior, se aprecia que la fundamentación de la misma debe desestimarse, porque está orientada a reevaluar las conclusiones arribadas por las instancias de mérito, pues, se ha establecido en el considerando cuarto de la sentencia recurrida que: “el título de propiedad de la demandada mencionada se encuentra vigente y eficaz, y no ha sido objeto de impugnación alguna, por lo que no puede anteponerse a dicho instrumento público, títulos posteriores como es el de independización que ostenta la demandante. Que a todo esto debe sumarse el hecho de que existe una sentencia judicial con carácter de ejecutoriada, expedida en el expediente sobre desalojo por ocupación precaria, signado con el número 1323-99 que declara fundada la demanda, y dispone que la Empresa Agroindustrial desocupe y entregue el inmueble referido a su legítima propietaria”; que adicionalmente, en el fundamento quinto de la referida sentencia, el Tribunal Superior indicó: “Con respecto a los fundamentos de la impugnación, debe precisarse que no es correcto afirmar que el Juez de la causa no ha evaluado debidamente los medios probatorios, pues de los actuados fluye con nitidez que la demandada tiene un título de propiedad de fecha anterior al título de independización del inmueble, y es más, fue la empresa demandante la que le transfirió a título oneroso la propiedad a la persona que demanda en la presente





causa, pretendiendo la reivindicación de lo enajenado conforme a ley, por consiguiente deben desestimarse los argumentos de la apelación.

7. Que, por tanto, en el caso materia de autos, no se aprecia la vulneración de derecho o garantía alguna o que se hayan inaplicado normas de derecho material o procesal; que, asimismo, se advierte que el Tribunal Superior ha dado cumplida respuesta a los agravios manifestados por la recurrente en su escrito de apelación de fojas trescientos a trescientos tres.

8. Que, de lo mencionado anteriormente, se concluye que la impugnante al denunciar la presunta vulneración del derecho al debido proceso, principio de valoración conjunta de los medios probatorios y del deber de fundamentación de las resoluciones judiciales, pretende que esta Sala Casatoria valore nuevamente los medios probatorios obrantes en autos, lo que constituye una facultad de los Jueces de mérito que no puede ser traída en vía de casación, por ser materia ajena a los fines del recurso, por lo que dichas causales deben ser desestimadas.

9. Que, en conclusión se debe señalar que la impugnante no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2° y 3° del artículo 388° del Código Procesal Civil, porque del estudio de la resolución de vista recurrida, se puede ver, que la Sala de mérito, en el presente caso sometido a su competencia, ha motivado e invocado adecuadamente los fundamentos fácticos y jurídicos correspondientes, garantizando la observancia del debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales y debida aplicación de normas de carácter material y procesal.

10. IMPROCEDENTE el recurso de casación obrante de folios trescientos cincuenta, interpuesto el veinticuatro de noviembre de dos mil once, por la demandante Empresa Agroindustrial Casa Grande S.A.C.; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Agroindustrial Casa Grande S.A.A. con Luz Marina Cabellos Valdivia, sobre reivindicación; interviniendo como ponente el Juez Supremo señor Calderón Castillo.

## **V. DECISIÓN:**



Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación obrante de folios trescientos cincuenta, interpuesto el veinticuatro de noviembre de dos mil once, por la demandante Empresa Agroindustrial Casa Grande S.A.A.; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Agroindustrial Casa Grande S.A.A. con Luz Marina Cabellos Valdivia, sobre reivindicación; interviniendo como ponente el Juez Supremo señor Calderón Castillo.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, HUAMANÍ LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO**



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

**CAS. 1229-2011 LIMA**

Lima, treinta y uno de enero de dos mil doce

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil doscientos veintinueve – dos mil once; en audiencia pública el día de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Es materia de autos el recurso de casación interpuesto a fojas noventa y dos por la Procuraduría Pública de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, contra la resolución de vista de fojas ochenta y siete, su fecha dieciocho de enero de dos mil once, que confirma la resolución del cuatro de junio de dos mil diez, en donde se declaró improcedente la demanda interpuesta.

2. Esta Sala ha declarado procedente el recurso de casación, mediante resolución de fecha tres de agosto de dos mil once, por infracción normativa de: a) Inciso i) del artículo 7-A de la Ley N.º 26872, en donde se establecen los supuestos y materia no conciliables, indicándose en el inciso i) que “... En las demás pretensiones que no sean de libre disponibilidad por las partes conciliaste”, precisando que los derechos disponibles son aquellos por los cuales las partes pueden renunciar, transigir, disponer y/o ceder libremente, basándose en la libre voluntad de las partes y el derecho que detentan ejercer cualquier acto de disposición sobre el mismo. Sin embargo, la discusión sobre la restitución de un bien de propiedad estatal, es un derecho no disponible de la Superintendencia recurrente, al tratarse de bienes de dominio netamente estatal, señalando que en esta clase de bienes no resulta aplicable la autonomía de la voluntad de las partes, razón por la cual, ni los Procuradores Públicos pueden disponer – en estos procesos - sobre bienes inmuebles; por tanto no se puede interpretar la norma ligeramente y señalar que los bienes del Estado son derechos disponibles, y de esta manera causar un perjuicio al derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente, evitando o denegando el acceso a la justicia, y con ello la recuperación de un inmueble



indebidamente ocupado por un tercero que carece de título para poseer, por lo que se ha resuelto sin tener en cuenta la excepción que prevé la norma glosada; y, b) Artículo 38 del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1068, aprobado por Decreto Supremo N.º 017- 2008-GUS, habiéndose obviado aplicar dicha norma, relativa al Consejo de Defensa Jurídica del Estado, en donde se dispone que sólo son materias conciliables para los Procuradores Públicos las que contienen montos dinerarios. Si bien con el Decreto Legislativo N.º 1070 ya no se excluye al Estado en la obligación a conciliar antes de ingresar a una acción judicial, debe tenerse en cuenta que existen limitaciones, y el dispositivo acotado sólo otorga facultades, en caso de ser del demandante o demandado, cuando se trata de obligaciones de dar suma de dinero; incluso precisa el monto por el cual se puede transigir o conciliar, y el porcentaje a aplicarse, norma que no puede aplicarse al caso de autos.

**3.** Que, la demanda interpuesta por la Procuraduría Pública de la Superintendencia de Bienes Estatales contra la Cooperativa de Servicios Múltiples del Poder Legislativo, Espirita Bonifacio Dávila y Abelardo Zarazu Ruiz, tiene como pedido principal la reivindicación del inmueble ubicado en el Jirón Ancash número quinientos cincuenta y seis, Cercado de Lima, señalando que el Estado es propietario del referido inmueble, que el mismo fue afectado en uso al entonces Congreso de la Nación por Resolución Suprema N° 525-73-VI-DB del veintisiete de noviembre de mil novecientos setenta y tres, pero después por Resolución Suprema N° 024-2004/SBN-GO- JAR del cinco de marzo de dos mil cuatro, se aprobó la renuncia efectuada por el Congreso de la República a la afectación en uso concedida, reasumiendo el Estado la administración del predio.

**4.** Que, la demanda ha sido declarada improcedente en las dos instancias, amparándose en el artículo 6 de la Ley de Conciliación – Ley N° 26872, según disposición vigente aplicable a los autos, en donde se prevé que, si la demandante, en forma previa a interponer la demanda judicial, no solicita ni concurre a la audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial, al calificarse la demanda el juez la declarará improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. Así entiende el juzgador que por las modificaciones normativas ha desaparecido el carácter facultativo de la conciliación cuando el Estado es parte, y que el hecho de ser el Estado parte en el proceso no se encuentra en ninguno de los supuestos y materias no conciliables regulados en el artículo 7-A de la Ley de Conciliación, ni en los supuestos de inexigibilidad de la conciliación extrajudicial, regulados en el artículo 8 de la Ley antes citada.



5. Que, para determinar si los de autos deben pasar previamente por la conciliación extrajudicial no sólo se debe analizar la norma denunciada, sino se debe ir a un análisis sistemático y concordado con los demás artículos contenidos en la Ley de Conciliación; entonces, por un lado en el inciso i) del artículo 7-A se ha establecido que no procede la conciliación “en las demás pretensiones que no sean de libre disposición por las partes conciliantes”; tal norma debe ser concordada con lo previsto en el artículo 7, en donde se dispone que “son materia de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes”. De la concordancia de estas dos normas se concluye que si bien como principio general para acceder a la conciliación se requiere que la pretensión se refiera a derechos disponibles; de manera más precisa para la procedencia de la conciliación, la pretensión debe ser de libre disposición de las partes; es decir, que no se presenten restricciones de ningún tipo.

6. Que, conforme a las normas antes citadas, es evidente que la pretensión demandada no es de libre disposición de la demandante, pues al tratarse de un bien del Estado, incluso si está dedicado a fines comerciales (constancia de fojas veintitrés), tiene toda una regulación especial que debe cumplirse (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales), por lo que de manera directa el Procurador Público de la demandante no tiene más facultades que para solicitar la reivindicación, sin posibilidades de negociación, en la medida en que no está autorizado para ello; esto se desprende también de lo previsto en el artículo 38 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1068 del Sistema de Defensa Jurídica del Estado – Decreto Supremo N° 017-2008-JUS, en donde se autoriza a los Procuradores Públicos para conciliar, transigir o desistirse de acciones judiciales derivadas de obligaciones de dar suma de dinero bajo determinada pautas y rangos, pero siempre con la previa resolución autoritativa del Titular de la entidad respectiva; por otro lado, cuando el Estado actúa como demandado en otros procesos cuya naturaleza no sea pecuniaria, los procuradores públicos podrán conciliar o transigir en los términos en los cuales han sido autorizados mediante las resoluciones expedidas por los Titulares de las entidades respectivas.

7. Que, por tanto, el Estado a través de la Procuraduría Pública de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, no está obligado a acudir previamente a la conciliación extrajudicial; entonces, al exigírseles se ha incurrido en las infracciones normativas denunciadas, configurándose así un supuesto de



nulidad procesal previsto en el primer párrafo del artículo 171 del Código Procesal Civil; la causa entonces debe ser reenviada al juez de origen para que proceda a calificar la demanda de acuerdo a ley.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación de fojas noventa y dos, interpuesto por la Procuradora de la Superintendencia de Bienes Estatales, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fojas ochenta y siete, su fecha dieciocho de enero de dos mil once, e **INSUBSISTENTE** la resolución apelada de fojas cuarenta y uno, su fecha cuatro de junio de dos mil diez. **ORDENARON** que el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expida una nueva resolución, calificando nuevamente la demanda de acuerdo a ley, teniendo en cuenta lo resuelto en esta sentencia casatoria. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron, en los seguidos por la Procuradora de la Superintendencia de Bienes Estatales con la Cooperativa de Servicios Múltiples del Poder Legislativo y otros, sobre reivindicación; intervino como ponente, el Juez Supremo señor Idrogo Delgado.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, IDROGO DELGADO, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 1563-2011 LIMA NORTE**

Lima, diez de enero de dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, el recurso de casación de fecha cuatro de febrero del dos mil once, interpuesto a fojas setecientos veintisiete por Lucía Barrientos Mesares de Llantoy y Cirilo Llantoy Pisco contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de noviembre del dos mil diez obrante a fojas setecientos nueve; cumple con los requisitos de los artículos 387 y 388 inciso 1° del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

2. Que, en ese sentido, la recurrente denuncia: a) Existe una evidente interpretación errónea conforme dispone el artículo 923 del Código Civil, así como ha omitido con error de hecho y de derecho, lo verificado por su propia instancia la inspección judicial que obra en autos de donde se advierte que sobre el inmueble materia de litis existe una casa habitación de material noble, es decir una fábrica en toda su dimensión, cuya propiedad de la construcción no ha sido acreditada por el accionante, sino se ha acreditado en forma indubitable que la construcción corresponde a los demandados; b) Se configura la inaplicación de una norma de derecho material, al no haberse considerado en la resolución de vista que es imperativo indicar el principio procesal civil Iura Novit Curia, principio constitucional cuya función es reestablecer el imperio del derecho y la justicia, bajo éstos principios es procedente, que el A quo merítue debidamente el convenio tripartito suscrito entre el Asentamiento Humano Los Rosales del Pro de los Olivos, COFOPRI y la Urbanizadora Pro, de donde se precisa que los poseedores del inmueble serán reconocidos como tal, y para efecto de formalización, suscribirán la compra venta previo saneamiento integral de parte de la Urbanizadora Pro; convenio que fue descartado sólo por decisión unilateral de la demandante contraviniendo el debido proceso; c) La Sala Civil debió aplicar lo



dispuesto en el artículo 923 y demás pertinentes del Código Civil, pues siendo sólo la facultad del propietario inscrito la reivindicación en el caso sui generis, el sucesor procesal no tiene esta facultad siendo un tercero con contrato privado que pretende reivindicar, contra los verdaderos propietarios con justo título del lote del inmueble, y la construcción del inmueble los cuales no han sido considerados al momento de resolver por el superior; por tanto debe haber un pronunciamiento expreso, respecto a los puntos controvertidos, teniendo en consideración que el presente proceso es sobre reivindicación del lote de inmueble más no de la construcción; d) La motivación de las resoluciones como una garantía de la administración de justicia. Señala que la motivación debe contener argumentos relacionados con la determinación de los hechos acreditados en el proceso previo análisis de los medios probatorios utilizados así como con la fijación de las normas jurídica.

**3.** Que, antes del análisis de los requisitos de fondo es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa.

**4.** Asimismo, es necesario precisar, que del sentido y alcances del artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, se deriva la exigencia de una mínima técnica casacional, que ciertamente sea congruente con el carácter extraordinario y formal del recurso de casación, especialmente restrictivo y exigente, lo que no contradice principios como el de pro actione, que deriva del derecho a la tutela judicial efectiva, pues la interposición del recurso casatorio, de contenido legal, está condicionado al cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y procedencia dispuestos por el legislador.

**5.** Que, en ese sentido las denuncias descritas en los acápites “a)”, “b)”, “c)” y “d)” deben desestimarse, porque no cumplen con los requisitos de procedencia exigidos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, esto es, no se describe con claridad y precisión la infracción normativa en que





hubiese incurrido la Sala de mérito o el apartamiento del precedente judicial, así como tampoco se encuentra demostrada la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Más bien sustenta su recurso casatorio para que se realice una revaloración de los medios probatorios así como se califique nuevamente los hechos de los que no resulta posible efectuar en sede casatoria, deviniendo en improcedente el recurso. A mayor abundamiento, con relación a la no aplicación del artículo 923 del Código Civil se observa del considerando cuarto de la impugnada que si se ha aplicado este dispositivo; asimismo, respecto a la inaplicación del principio iura novit curia, contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil se refiere a que el Juez aplique el derecho que corresponda aun cuando no haya sido invocado por las partes, y no a una nueva valoración del material probatorio, como es el convenio tripartito que mencionan los demandados; y con relación a la motivación de las resoluciones judiciales de la fundamentación de su recurso no señala cuál es la falta de motivación en la recurrida haciendo una mera mención de los dispositivos que regulan este tema, sin denunciar un agravio concreto en la recurrida. En suma se advierte de la sentencia de mérito que se encuentran suficientemente motivadas tanto fáctica como jurídicamente.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos setenta y ocho por Carmen Rosa Bringas Schreiber; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por Urbanizadora Pro S.A. con el Procurador Público del Poder Judicial y otro sobre nulidad de cosa juzgada fraudulenta; y los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Calderón Castillo.

**SS. RODRÍGUEZ MENDOZA, IDROGO DELGADO, VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 5851-2011 LIMA NORTE**

Lima, trece de abril de dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, el recurso de casación interpuesto por Esteban Saldaña Gutiérrez, cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, toda vez que se ha interpuesto contra la sentencia de segunda instancia que pone fin al proceso, ante el órgano jurisdiccional que expidió la impugnada, dentro del plazo de diez días contados desde el día siguiente de notificada la referida sentencia de revisión y adjunta el recibo del arancel judicial por el presente recurso.

2. Que, el recurrente sustenta su recurso en la primera causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, a cuyo efecto invoca la Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 923 del Código Civil, pues, la Sala sostiene erradamente, que se puede acreditar la propiedad de la fábrica construida sobre el lote de terreno, con una cláusula de venta ad corpus, sin mencionarse siquiera que existen edificaciones, ni las características de ella, y si así hubiera sido, tiene que estar inscrita en Registros Públicos, lo que no sucede en el presente caso. Aduce que en la venta ad corpus, debía acreditarse que antes de la venta existían edificaciones y que estas le pertenecía a la vendedora, lo que tampoco ha sucedido. Y señala que la Sala descalifica su título justificante de la posesión que ostentan, al señalar que no es idóneo su título, pero su título, Escritura Imperfecta protocolizada en Escritura Pública, sí bien es cierto es una fotocopia simple, ésta no ha sido cuestionada por la parte demandante. Precisa que no se han valorado los documentos públicos, como son copia de la licencia de construcción número cinco mil sesenta y ocho y copia del certificado de conformidad de obra, que acreditan que son los propietarios de la fábrica construida en el inmueble materia de litis, y por tanto se encuentra justificada su posesión.



3. Que, se debe tener presente que el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con precisa y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, esto es, debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, tener una fundamentación clara y pertinente respecto de la referida causal y demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, entonces, es carga procesal de los justiciables recurrentes saber adecuar los agravios que denuncian a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran previstas y preestablecida en la norma procesal, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso de casación, ni de integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesto y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por la recurrente en la formulación del recurso.

4. Que, en ese sentido al evaluar los requisitos de procedencia previstos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, se precisa que respecto al primer requisito previsto en el inciso uno del referido artículo, que establece que no se puede recurrir en casación de una sentencia que confirma una apelada, si previamente no se apeló, se tiene que en sentido contrario, al no haber sido adversa la sentencia de primera instancia, la consintió, y como la sentencia de revisión revocó la apelada, al recurrente, este requisito no le es exigible; pero, por otra parte, si bien precisa que su recurso se sustenta en la causal de infracción normativa, y así observa la segunda condición establecida en el inciso dos del artículo aludido, sin embargo ésta causal exige que tal infracción incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, conforme lo requiere de forma patente el inciso tres del referido artículo, lo que no cumple el casante, porque si bien invoca la causal de infracción normativa por interpretación errónea del artículo 923 del Código Civil, sin embargo, se tiene que los Jueces han subsumido y administrado con cuidado la ejecución de la norma al ponerla en contacto con el caso en concreto, toda vez que han comprobado las circunstancias fácticas para la aplicación de las normas correspondientes o concernientes a la controversia y que determinaron la decisión; es así que se verifica que eligieron la norma pertinente y no se han equivocado en su significado ni la han incumplido ya que el órgano jurisdiccional ha dado el sentido o alcance que le corresponde a la norma. Más bien se aprecia que los fundamentos del recurso interpuesto se dirigen a cuestionar



las conclusiones fácticas de las instancias de mérito, al pretender que en sede casatoria se vuelvan a valorar pruebas tales como la copia de la licencia de construcción número 5068 y la copia del certificado de conformidad de obra, entre otros que considera el impugnante, acreditarían que se encuentra justificada su posesión, no obstante que las referidas pruebas ya han sido objeto y materia de evaluación, valoración conjunta y de pronunciamiento por parte de las instancias de mérito, que han resuelto la controversia plantada ante el órgano jurisdiccional al establecer con claridad y precisión que la demandante ha acreditado ser propietaria del inmueble sub litis, toda vez que la transferencia se hizo Ad Corpus, conforme aparece de la Cláusula Cuarta del contrato de compraventa, pero el recurrente no acreditó con documento idóneo contar con título alguno que justifique su posesión en el inmueble sub litis materia de reivindicación que desacredite el título presentado por la demandante; y, en cuanto a la propiedad de la fábrica, se tiene, que la demandante adquirió el bien mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública, y en la cláusula Cuarta se precisó que la referida venta se hizo ad corpus, es decir, comprende todo cuanto por hecho o derecho le toca y corresponda al inmueble que se trasfiere, esto es, comprende sus suelos, usos, costumbres, servidumbres áreas comunes entradas salidas y en general todo lo que es inherente al mismo sin reserva ni limitación alguna. Por consiguiente no se configura la infracción normativa.

5. Que, siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos.

## II. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas quinientos veintiocho, interpuesto por Esteban Saldaña Gutiérrez; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Sonia Jaramillo Fernández con Esteban Saldaña Gutiérrez y otros, sobre reivindicación; intervino como ponente, el Juez Supremo señor Idrogo Delgado.



**SS. TÁVARA CÓRDOVA, IDROGO DELGADO, CASTAÑEDA  
SERRANO, MIRANDA MOLINA, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 2956-2011 CUSCO**

Lima, veintiuno de mayo de dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por don Juan Allende Justiniani, de fecha veinticuatro de enero de dos mil once, obrante a fojas mil trescientos treinta y cinco contra la sentencia de vista de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, obrante a fojas mil doscientos ochenta y ocho, que Confirmando la sentencia apelada, declara Infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; reúne los requisitos de admisibilidad contenidos en el artículo 387 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364.

2. Que, el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, señala los requisitos de procedencia del recurso de casación, siendo ellos: 1) que el recurrente no haya consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando esta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso; 2) describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; 3) demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; 4) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.

3. Como ha señalado esta Sala Suprema en reiterada jurisprudencia el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas



o de revaloración probatoria, es por ello, que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuales son las denuncias que configuran la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

4. Por otro lado, el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, señala que: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”. No obstante ello el recurrente: ha denunciado como causales del recurso de su propósito: a) contravención de las normas que garantizan el debido proceso y la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales y b) inaplicación de la doctrina jurisprudencial.

5. El recurrente en los procesos acumulados denuncia la causal de contravención de las normas que garantizan el debido proceso y la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales señalando que el inmueble materia de proceso es de su propiedad al haberlo adquirido por prescripción adquisitiva, además que es un inmueble indiviso y que a la fecha no se ha efectuado la división y partición de la masa hereditaria dejada por don Honorato Allende Ferro, por lo expuesto no se ha valorado de manera conjunta los medios probatorios actuados en los procesos acumulados, por lo que no es posible ordenar en la sentencia la restitución del inmuebles ni su reivindicación menos el pago de frutos. Precisa además que la anotación preventiva en la Oficina de Registros Públicos ha caducado, donde no está inscrito el derecho de propiedad, por lo que erróneamente ha sido valorada en la sentencia de vista. Asimismo, alude que hay contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso, por cuanto el acto jurídico de compra venta celebrado por los actores es objeto de demanda de nulidad de acto jurídico en el presente proceso, y que ha sido anotado preventivamente y siendo esto así dicha inscripción ha caducado al no haberse inscrito el dominio del bien a favor de la parte actora, tal como está acreditado en la resolución de denegatoria de inscripción de la venta a favor de los demandantes, por lo que se ha vulnerado lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y los artículos I del Título Preliminar y 122 inciso



2 del Código Procesal Civil; pues se ha afectado su derecho de propiedad debidamente acreditado con la inscripción registral de la partida N° 11064325 que acredita su derecho de posesión y de propietario.

6. Al respecto cabe precisar que la sentencia de vista, al confirmar la sentencia apelada en los procesos acumulados seguidos por las partes se ha establecido que la parcela N° 07140 de novecientos uno metros cuadrados es de propiedad de doña Nazaria Allende Justiniani, y en virtud de su derecho de propiedad ha dispuesto del mismo recayendo en la actualidad dicha propiedad, de acuerdo al tracto sucesivo a favor de doña Isabel Ildara Mogollón Villanueva, don Jorge Arturo Córdova Prescott, doña Yaneth Mogollón Villanueva y don Telmo Manuel Sánchez Prescott, por escritura pública e inscrita en la Ficha N° 3017 de la Oficina Registral N° X sede Cusco. Consecuentemente los argumentos del recurrente se sustentan en la nueva valoración de los medios probatorios, supuesto procesal que no corresponde efectuar en sede casatoria. Además que la parte recurrente no ha cumplido con los requisitos establecidos en los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, por lo que la infracciones normativas procesales denunciadas resultan improcedente.

7. Respecto a la denuncia de la causal de Inaplicación de la doctrina jurisprudencial, señala que la Ejecutoria suprema dictada en el Exp. N° 795-95 ha establecido que para poder accionar la acción reivindicatoria el demandante debe acreditar un título de propiedad que se encuentre inscrito debidamente en los registros públicos a efectos de ser opuesto a un tercero. Por lo tanto antes de emitir sentencia se ha debido valorar en forma conjunta el título de la actora, que no individualiza con el bien litigado, ha debido analizar si hay división y partición de bienes y la exigencia de la respectiva inscripción en los registros públicos.

8. Esta Suprema Sala advierte que el artículo 386 del Código Procesal Civil fue modificado sustancialmente por la Ley N° 29364, a partir de dicha modificatoria ha quedado derogada la causal de la inaplicación de la doctrina jurisprudencial, para convertirse dicha causal casatoria en la inaplicación del precedente judicial, dentro de este contexto normativo, se calificara la causal descrita precedentemente; por lo que en diversas ejecutorias supremas de esta Sala ha determinado que para efectos de denunciar la causal precedentemente citada las resoluciones a que se refieren deben cumplir con los requisitos señalados en el artículo 400 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, que determina:





“La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente,..”; respecto a este tema no existe precedente judicial por lo que el recurrente no ha cumplido con los requisitos previstos en los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, por lo que este extremo del recurso extraordinario de casación deviene en improcedente.

9. El recurrente no ha cumplido con la exigencia contenida en el numeral 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; debido a que no ha cumplido con precisar su pedido casatorio.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 391, del Código Procesal Civil, declararon:

IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por don Juan Allende Justiniani, de fecha veinticuatro de enero de dos mil once, obrante a fojas mil trescientos treinta y cinco contra la sentencia de vista de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, obrante a fojas mil doscientos ochenta y ocho; en los seguidos por don Juan Allende Justiniani contra Nazaria Allende de Inquel y otros sobre nulidad de acto jurídico; y DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron. Vocal Ponente: Acevedo Mena.

**SS. VASQUEZ CORTEZ, ACEVEDO MENA, VINATEA MEDINA, YRIVARREN FALLAQUE, TORRES VEGA.**



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

**CAS. 159-2011 PUNO**

Lima, diecisiete de mayo de dos mil doce

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número ciento cincuenta nueve del dos mil once; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS:**

**1.** La parte demandante Celia Mercedes Coronel Quenallata interpone demanda de reivindicación fundamentándola en:

**a)** en relación a una parte del lote de terreno ubicado Lote 11, Mz. I-3B, Urbanización Santa Adriana, Distrito de Juliaca, Puno, con una área de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados y acumulativamente solicita indemnización por daños y perjuicios de cinco mil nuevos soles; refiere que por Escritura Pública N°1890 de fecha veinte de diciembre de dos mil seis adquirió el bien sub litis de don Felipe Quispe Cuaquira y que su Lote de terreno concuerda con el plano perimétrico emitido por la Municipalidad de Juliaca mediante Resolución Municipal JTD N° 867-11-87, mientras que la demandada exhibe el título de propiedad referente al Lote N° 08 de la misma Urbanización, cuya extensión es de doscientos diez metros cuadrados, según su escritura pública N° 1175 de fecha veintidós de julio de dos mil tres, la misma que no concuerda con el terreno ocupado por la demandada.

**2.** La demandada Angélica Quispe Sanca contesta la demanda alegando que:

**a)** contradice los hechos en que se apoya la demanda, alegando que su adquisición cuenta con el tracto sucesivo arreglado a ley, señalando que el lugar que viene ocupando está referido al Lote N° 8 y no corresponde al Lote N° 11, manifiesta asimismo que la reivindicación procede de un propietario no poseedor contra un poseedor no propietario, hipótesis que en su opinión no se da en el presente caso



pues su persona alega ser propietaria, lo que a su juicio hace improcedente la demanda incoada

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) han amparado la demanda incoada, destacando que según la Resolución Gerencial 179- 2007 expedida por la Municipalidad de Juliaca fecha veinticuatro de mayo de dos mil siete obrante a folios ciento veinte, declararon nulos los planos presentados por la demandada, visados en forma errónea por el Jefe de División de Control Urbano, en razón a que los planos presentados por la demandada no concuerdan y menos corresponden a los planos de zonificación aprobados por la Municipalidad, en tanto que los planos de la parte demandante se encuentran conformes a ley; por tanto concluyen que la demandada ocupa el Lote N° 11, Mz. I-3B, Urbanización Santa Adriana, Distrito de Juliaca, Puno sin título alguno. Asimismo se ha tenido en cuenta el Informe pericial de folios trescientos diecinueve que determinó: a) Que el terreno de la demandante Celia Mercedes Coronel Quenallata, correspondía a las especificaciones contenidas en la demanda; y b) Que el terreno a que se refiere la demandada Angelica Quispe Sanca, se encuentra ubicado en el otro extremo de la misma manzana; por lo que se determina que la demandante es la propietaria del lote sub materia.

## **III. SEGUNDA INSTANCIA**

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior confirma la sentencia de primera instancia bajo los mismo fundamentos.

## **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha quince de agosto de dos mil once, **por las causales de:**

a) Infracción normativa del artículo 1135 del Código Civil, alega la recurrente que ejerce la posesión del inmueble materia de litis, por su condición de propietaria,



título que no ha sido objeto de nulidad mediante un proceso judicial, en consecuencia, debió declararse improcedente la demanda de reivindicación y advirtiendo –a su criterio- que existe una pluralidad de títulos sobre el mismo bien, se debió aplicar el artículo antes glosado sobre concurrencia de propietarios sobre el mismo bien.

b) Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil, señala la recurrente que no se interpretó correctamente la referida norma, pues, habiéndose acreditado su derecho de propiedad mediante escritura pública de compra venta de fecha veintitrés de julio de dos mil tres, correspondía interpretar que en virtud de ello, tenía el poder jurídico para usar y disfrutar del bien, por lo que al ampararse el presente proceso se vulneraría su derecho de propiedad; máxime aún, cuando la acción reivindicatoria procede contra el poseedor no propietario.

c) Infracción normativa de los artículos 139 de la Constitución Política del Estado, I y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la impugnante denuncia que se ha vulnerado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y debido proceso:

1) Argumenta que la Sala no aplicó la norma correcta –artículo 1135 del Código Civil- al presente proceso infringiendo lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda vez que en su opinión en lo actuado se acreditaba su derecho de propiedad y que los planos de la Municipalidad hacen referencia al lote de su propiedad, sin embargo, difieren en cuanto a la identificación –ubicación del lote-, ello debido a que la Municipalidad fue cambiando los planos, por lo que –a su entender- un título de propiedad no puede ser modificado por una resolución municipal, en consecuencia, existiendo dos títulos de propiedad, la demanda debería ser declarada improcedente.

**2.** Que 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 fundada por dicha causal y en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.

**3.** 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 absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

**4.** Respecto a la denuncia formulada por la recurrente es pertinente señalar que el Derecho al Debido Proceso, previsto en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende - entre otros derechos - el de obtener una resolución fundada en derecho y mediante 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, dispositivo que resulta concordante con lo preceptuado en el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo no puede dejarse de anotar la exigencia de la motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo constitucional antes citado, por la cual el justiciable puede comprobar que la solución del caso en 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 los principios de rango constitucional.

**5.** Que de otro lado, la norma prevista en el Art. VII del Título Preliminar del CPC, “el Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”. En el presente caso, versa sobre una demanda reivindicatoria, la misma que puede ser entendida como la acción que tiene todo propietario para que dicho derecho le sea reconocido frente al demandado y que como consecuencia de ello se le restituya la posesión del bien, por ello, en audiencia de conciliación obrante a fojas ciento treinta y nueve se fijaron como puntos controvertidos del proceso el determinar: a) si la demandante es propietaria del bien sub litis y b) si la demandada es poseedora sin título alguno del bien materia de litis y por lo tanto corresponde que restituya el referido bien.

**6.** Que, en este contexto las instancia de mérito arribaron respecto al punto a) que la propiedad de la demandante está fehacientemente acreditada mediante copia legalizada del testimonio de escritura pública de fecha veinte de diciembre de dos mil seis, obrante a fojas cuatro por el que la demandante Celia Mercedes Coronel Quenallata adquirió de su anterior propietario Felipe Quispe Cuaquira el inmueble



materia de reivindicación ubicado en el Lote 11, Mz. I-3B, Urbanización Santa Adriana, Distrito de Juliaca, Puno, con una área de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados; y respecto al punto b), que la demandada posee sin título alguno, ello en merito a que el título de propiedad que presenta la demandada mediante escritura pública de fecha veintidós de julio de dos mil tres, no corresponde al bien que viene ocupando, en base a los siguientes medios probatorios: 1) el informe pericial de fecha seis de junio de dos mil nueve obrante a fojas trescientos diecinueve que establece en sus conclusiones: “el terreno de la señora demandante Cecilia Mercedes Coronel Quenallata es la que se encuentra ubicada en el lugar materia de litigio, y el terreno de la señora demandada Angelica Quispe Sanca, se encuentra en el otro extremo de la misma manzana. (...)”; 2) el informe N° 0021-2006-MPSRJ/COUR emitido por el Jefe de la División de Control Urbano de la Municipalidad Provincial de San Román Juliaca obrante a fojas doscientos noventa y dos, a través del cual se indica que el plano presentado por la demandada no concuerda con los planos aprobados por la Municipalidad; y 3) la Resolución Gerencial N° 179-2007-MPSRUJ/GEDU emitido por la Municipalidad Provincial de San Román - Juliaca obrante a fojas ciento veinte que declara: “improcedente la oposición interpuesta por la administrada Angelica Quispe Sanca, al trámite de autorización de transferencia de bien inmueble peticionado por Felipe Quispe Cuaquira”, –el mismo que vendió el inmueble a favor de la demandante-, por lo tanto habiéndose acreditado los puntos a y b las instancias de mérito ordenan la restitución del inmueble a la demandante. Cabe precisar que todas las pruebas ofrecidas y admitidas no han sido objeto de tacha por parte de la demandada, por lo que, los documentos presentados conservan su eficacia y valor probatorio como documento público al no haber sido declarado judicialmente su ineficacia.

7. Que, de lo expuesto en el considerando anterior se advierte que la decisión expedida en autos se ciñe a lo que es materia de la controversia, según los puntos controvertidos del proceso, por lo que el juicio de subsunción de la norma sustantiva aplicable al caso concreto resulta ser el correcto; asimismo se observa que ha realizado una valoración conjunta de los medios probatorios utilizando una apreciación razonada, de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil; entendiéndose como valoración conjunta, aquella que realiza un estudio de las pruebas en sus elementos comunes, en sus conexiones directas e indirectas, integrándolas en un todo coherente, ello con la finalidad de tener una visión integral de los medios probatorios y arribar a las conclusiones en busca de la



verdad que es el fin del proceso. Siendo ello así en el caso de autos no se ha configurado la causal procesal denunciada.

**8.** Que, procediendo con analizar las causales “in iudicando” corresponde analizar la invocada denuncia de inaplicación de una norma de derecho material, lo que supone las siguientes connotaciones: 1. El Juez por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establezca como probado ciertos hechos; 2. Que dichos hechos guarden relación de identidad con determinados supuestos fácticos de la norma jurídica material; 3. Que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma), el juez no aplique esta regla sino otra, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y particularmente lesionando el valor justicia.

**9.** Que, el artículo 1135 del Código Civil, cuya inaplicación reclama, regula el supuesto denominado “conurrencia de acreedores” es decir cuando un deudor se obliga ante diferentes acreedores a entregar un mismo inmueble, en virtud de títulos distintos; lo que significa que producida la concurrencia de acreedores, debe determinarse cuál es el acreedor que debe ser preferido en la entrega, supuesto normativo que no guarda relación de identidad con los hechos establecidos y dilucidados en el presente proceso en el que estamos ante un propietario no poseedor –demandante- frente a un poseedor sin título – demandado-, como se indica en el sexto considerando de la presente resolución, por lo tanto la norma en cuestión no es aplicable para la solución del caso concreto.

**10.** Que, en lo que concierne a la alegación en el sentido que en el presente caso no se interpretó correctamente una norma de derecho material, debe anotarse que esta contingencia supone la concurrencia de los siguientes supuestos: a) que el Juez hubiese establecido determinados hechos, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; b) que los hechos así determinados, guarden relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; c) que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso en concreto, la interprete (y aplica); y, d) que en la actividad hermenéutica, el juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerre al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurra en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma.



**11.** Que, el recurrente denuncia que no se interpretó correctamente el artículo 923 del Código Civil, dispositivo que regula la propiedad entendida como el poder jurídico cuyos atributos o derechos confiere a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar; sin embargo, de los hechos determinados por las instancias de mérito se ha determinado que la propiedad la ostenta la demandante más no la demandada que ejerce la posesión sin título alguno, por lo que mal puede alegar el derecho de propiedad sobre el bien sub litis, siendo ello así, no corresponde amparar la citada denuncia.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación de folios cuatrocientos setenta y tres, interpuesto por Angélica Quispe Sanca, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha catorce de octubre de dos mil diez, obrante a folios cuatrocientos sesenta y dos, que declara confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda de reivindicación, con lo demás que contiene. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad, y los devolvieron; en los seguidos por Cecilia Mercedes Coronel Quenallata con Angélica Quispe Sanca, sobre reivindicación y otro. Intervino como ponente el señor Juez Supremo Calderón Castillo.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, HUAMANI LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**





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

**CAS. 1235-2011 LA LIBERTAD**

Lima, quince de diciembre de dos mil once

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con los acompañados; vista la causa número mil doscientos treinta y cinco – dos mil once, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, expide la siguiente sentencia

**I. HECHOS:**

1. El demandante Ronald Alberto Rodríguez Chico pretende el desalojo por ocupación precaria fundamentándola en:

a) sosteniendo principalmente que mediante escritura pública de compraventa del inmueble de fecha tres de noviembre de dos mil nueve, inscrita en partida electrónica N° 03000829 del Registro de propiedad Inmueble de la Zona Registral V – Sede Trujillo, adquirió la propiedad del inmueble sub litis de su anterior propietario Wilfredo Vitelio Solórzano Rodríguez; que la demandada se encuentra actualmente en posesión precaria, pues no cuenta con título alguno que justifique su posesión del inmueble, es así que con fecha tres de diciembre de dos mil nueve le cursó carta notarial y requirió que desocupe y entregue el inmueble, otorgándole un plazo razonable, no teniendo resultado positivo; esa negativa lo obligo a recurrir al centro de conciliación Némesis, a efectos de llegar a un acuerdo armonioso, concurrieron a la segunda citación el treinta de diciembre de dos mil nueve, pero no se llegó a ningún acuerdo positivo.

2. La demandada Jessica Maribel Tirado Vásquez contesta la demanda alegando que:

a) el inmueble sub litis fue adquirido de manera conjunta y producto de su concubinato con Wilfredo Vitelio Solórzano Rodríguez, con quien tiene dos hijos de nombres Giancarlo Eduardo y Wilfredo Alexis Solorzano Tirado, calidad de



conviviente que ostenta durante más de seis años y que hoy producto de una divergencia con su concubino, se da con la sorpresa que ha vendido la propiedad de ambos de manera unilateral a su familiar el demandante, acto jurídico de compraventa a todas luces sospechosa; que con la finalidad de salvaguardar sus derechos y el de sus hijos ha entablado una demanda de reconocimiento estado unión de hecho, la cual pretende hacer valer su derecho como copropietaria del inmueble, ya que el mismo fue adquirido con su concubino. Siendo así resulta indispensable resolver la presente, teniendo como precedente la sentencia que se dicte en el proceso de reconocimiento de unión de hecho.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) luego de analizar de manera conjunta los medios probatorios ofrecidos por la demandada, se tiene que la demanda de reconocimiento de hecho no prueba nada, más si es exigible el reconocimiento judicial previo de la unión de hecho, entonces no basta presentar la demanda, ya que debe existir una sentencia judicial firme y este será título válido para acreditar que la demandada no es poseedora precaria y que cuenta con título para demostrar que también es participe del bien inmueble materia de litis, en consecuencia se establece que la demandada es poseedora precaria; por otro lado, ha quedado probado que el demandante ha cumplido con acreditar de manera fehaciente su derecho de propiedad, debiendo estimarse el desalojo y desocupación del referido bien a su favor.

## **III. SEGUNDA INSTANCIA**

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha catorce de febrero de dos mil once, obrante a fojas ciento cincuenta y cinco, ha revocado la sentencia de primera instancia apelada y reformándola la declara infundada la sentencia apelada, al considerar que:

a) la demandada ha acreditado con los documentos obrantes de folios veintiocho a treinta y seis, consistentes en copia de su documento de identidad, cuya fecha de expedición es el once de julio de dos mil siete, en el que aparece consignado como



su domicilio la dirección del bien sub litis, actas de nacimiento de sus hijos, copia simple de la demanda de reconocimiento de unión de hecho y copias de fotografías y copia de recibo de luz, como igualmente a fojas treinta y nueve fotocopia de su documento nacional de identidad, donde aparece como su dirección domiciliaria el bien sub litis; y del mismo modo a folios cuarenta y ocho, un documento de Telefónica del Perú, donde se consigna el nombre de dicha demandada y también aparece como su domicilio el bien sub litis, las mismas que a pesar de encontrarse en copias simples, no han sido motivo de tacha por parte del demandante, y por el contrario han sido admitidas como medios probatorios, conforme consta del acta de audiencia única de fojas ciento, que viene poseyendo el inmueble materia de litis en virtud de un título que justifica su posesión, como es el ser la conviviente del propietario del bien materia de litis, señalando asimismo que es por ello que se encuentra solicitando el reconocimiento de su unión de hecho con la intención de acreditar posteriormente su derecho de propiedad; siendo ello así, no se cumple con el presupuesto establecido en el artículo 911 del Código Civil, motivo por el cual la demanda debe ser declarada infundada.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

**1.** El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha ocho de agosto de dos mil once, **por las causales de:**

**a)** Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, alega que la correcta interpretación de la norma indicada es que se debe acreditar sólo dos aspectos, la titularidad del actor sobre el derecho de propiedad el cual está fehacientemente acreditado en autos, y que el ocupante precario del inmueble no tenga justo título que justifique su posesión, lo cual no ha sido apreciado por el Ad quem, porque según los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados de la parte demandada, no pueden oponerse a su título de propiedad debidamente registrado en los Registros Públicos, más si la resolución N° 08 de fecha trece de diciembre de dos mil diez, resuelve tener por concluido el proceso seguido por la demandada sobre declaración de unión de hecho, por no haber concurrido ninguna de las partes a la audiencia, ordenándose archivar dicho proceso.

**b)** Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil, refiere que a pesar de haberse acreditado la propiedad del actor sobre el inmueble, materia de la



pretensión, se le está recortando y entorpeciendo el derecho de goce, usufructo, disposición y reivindicación de dicho bien.

**c)** Infracción normativa del artículo 50 incisos 2 y 6 del Código Procesal Civil, que se infringen dichas normas adjetivas al denotar una parcialidad del Colegiado a favor de la parte demandada, al recoger una simple versión y permitir acreditar documentos como medios probatorios no idóneos, no adecuados para el caso concreto, atentando contra la fundamentación jurídica debida y de congruencia procesal que debe contener cada resolución.

**d)** Infracción normativa del artículo 188 del Código Procesal Civil, alega que el Colegiado ha incurrido en infracción normativa de esta norma al considerar como medios probatorios idóneos los presentados por la parte demandada en copias simples, los cuales según la citada norma adjetiva no pueden producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos al fundamentar sus decisiones, y que el Ad quem los ha valorado indebidamente.

**2.** Que, de lo resuelto por las instancias de mérito respectivas y lo argumentado en el recurso de casación se puede colegir que los puntos de controversia se circunscriben en determinar si la interposición de una demanda de declaración de unión de hecho, por haber sido la conviviente del propietario del inmueble materia sub litis, es un título que justifique la posesión.

**3.** Que, este Supremo Tribunal considera pertinente señalar que el artículo 50 inciso 2 del Código Procesal Civil señala: “Hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, empleando las facultades que este Código les otorga;”, igualmente el inciso 6 del mismo artículo señala: “Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”. En tal sentido se observa que el Ad quem al emitir la sentencia impugnada el catorce de febrero de dos mil once, no tomó en cuenta que en el proceso N° 603-2010 interpuesto por la demandada Jessica Maribel Tirado Vásquez contra Wilfredo Vitelio Solorzano Rodríguez, sobre declaración de unión de hecho, por resolución N° 08 su fecha trece de diciembre de dos mil diez, obrante a fojas ciento sesenta y cuatro, se dio por concluido el proceso y ordeno su archivo una vez consentida sea la resolución, por no haber concurrido ninguna de las partes a la audiencia, resolución que posteriormente quedó consentida al no haber sido apelada por ninguna de las partes; siendo ello así, la Sala Superior, previo a



resolver la apelación interpuesta contra la sentencia de primera instancia del dieciocho de octubre de dos mil diez, debió verificar el estado actual del proceso N° 603-2010, el cual ya había sido archivado dos meses antes de emitir la sentencia de vista, así hubiese desvirtuado que la presunción de que el bien sub litis era parte de la sociedad de gananciales de la unión de hecho que la demandada pretendía se le reconozca judicialmente con la intención de acreditar posteriormente su derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis, ya había sido archivado, y por lo mismo no causaba ningún efecto jurídico; de lo que se desprende que efectivamente la resolución objeto del presente recurso contiene una fundamentación errada, pues el análisis que se hace en la sentencia de vista del punto controvertido es errónea, ya que la demandada no acreditó tener título que justifique su posesión del inmueble sub litis, por lo tanto es poseedora precaria. Por consiguiente, lo resuelto por la Sala Superior no se ajusta a derecho, correspondiendo declarar fundado el recurso de casación, casar la sentencia de vista y en sede de instancia confirmar la sentencia apelada.

#### **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Ronald Alberto Rodríguez Chico a fojas ciento sesenta y seis, por consiguiente, **NULA** la sentencia de vista emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, obrante a fojas ciento cincuenta y cinco, su fecha catorce de febrero de dos mil once, que revoca la sentencia apelada y reformándola declaró infundada la demanda. Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada su fecha 18 de octubre de 2010, emitida por el Tercer Juzgado Civil Transitorio de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Ronald Alberto Rodríguez Chico, con Jessica Maribel Tirado Vásquez, sobre desalojo; y los devolvieron; interviniendo como Ponente el Juez Supremo, señor Vinatera Medina.

**SS. HUAMANÍ LLAMAS, PONCE DE MIER, VINATEA MEDINA, CASTAÑEDA SERRANO.**



## **EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO MIRANDA MOLINA ES COMO SIGUE:**

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, al haberse declarado procedente el presente recurso por las causales de infracción normativa de carácter procesal y material, corresponde pronunciarnos en primer lugar respecto de la primera, ya que de ser amparada la misma no procede pronunciamiento alguno respecto de la causal de infracción normativa de carácter material.

2. Que, el recurrente ha denunciado como causal normativa de carácter procesal: i) infracción normativa del artículo 50 incisos. 2 y 6 del Código Procesal Civil, que se infringen dichas normas adjetivas al denotar parcialidad del Colegiado a favor de la parte demandada, al recoger una simple versión y permitir acreditar documentos como medios probatorios no idóneos, no adecuados para el caso concreto, atentando contra la fundamentación jurídica debida y de congruencia procesal que debe contener cada resolución; ii) infracción normativa del artículo 188 del Código Procesal Civil, alega que el Colegiado ha incurrido en infracción normativa de esta norma al considerar como medios probatorios idóneos los presentados por la parte demandada en copias simples, los cuales según la citada norma adjetiva no pueden producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos al fundamentar sus decisiones, y que el Ad-quem los ha valorado indebidamente.

3. Que, la Tercera Sala Civil ha revocado la sentencia apelada de fecha dieciocho de octubre del dos mil diez que declara fundada la demanda, y reformándola la declara infundada. Considerando que la demandante ha cumplido con acreditar su derecho de propiedad, sin embargo la parte demandada quien señala que ha sido conviviente del anterior propietario del bien Wilfredo Solorzano Rodríguez, trata de acreditar con las actas de nacimiento de sus hijos que tiene derecho sobre el bien, es más ha interpuesto demanda de reconocimiento de unión de hecho, la misma que se encuentra en trámite.

4. Que, analizada la sentencia de vista, materia de impugnación, no se advierte una debida motivación, al verificarse la ausencia de valoración de medios probatorios, referidos específicamente al proceso de reconocimiento de unión de hecho,



máxime si la resolución número ocho de fecha trece de diciembre del dos mil diez que presenta la recurrente conjuntamente con su recurso de casación que tiene por concluido dicho proceso y ordena que se archive el mismo, de autos no se advierte con claridad que se encuentre consentida.

5. Que, por lo expuesto se deberá declarar fundado el presente recurso, en consecuencia nula la sentencia de vista a fin de que el Colegiado Superior solicite al juzgado respectivo copias certificadas del proceso sobre reconocimiento de unión de hecho a fin de con dichos medios probatorios emita un nuevo fallo con arreglo a ley.

Por estos fundamentos, de conformidad con lo dispuesto en el inciso uno del artículo trescientos noventiseis del Código Procesal Civil: MI VOTO es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ronald Alberto Rodríguez Chico; por consiguiente **NULA** la sentencia de vista de fecha catorce de diciembre del dos mil once que obra a fojas ciento cincuenta y cinco; se **ORDENA** que la Sala Superior emita nuevo fallo conforme a lo señalado en la presente resolución.



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

**CAS. 1724-2012 CUSCO**

Lima, veintiséis de junio de dos mil doce

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

**I. HECHOS:**

**1. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la codemandada Santusa Mercado Ccasani, mediante escrito de fecha treinta de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento cincuenta y siete, contra la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y uno, que confirmó la sentencia apelada de fojas sesenta y cuatro, mediante la cual se declaró fundada en parte la demanda interpuesta por Luis Ponce de León Villacorta contra la recurrente y otro, sobre mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de frutos; correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio conforme a lo establecido en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29364.

2. Estando a lo señalado se advierte que el presente recurso de casación satisface los requisitos de admisibilidad regulados por el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que se ha interpuesto: i) Contra la sentencia expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada (Sala Mixta, Liquidadora y de Apelaciones de Canchis - Sicuani de la Corte Superior de Justicia del Cusco); iii) Dentro del plazo previsto por Ley, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, conforme se corrobora con el cargo de notificación obrante en autos a fojas ciento cuarenta y ocho; y, iv) Adjuntando el respectivo recibo de pago de la tasa judicial.





**3.** Respecto al requisito de procedencia contenido en el inciso 1° del artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que la recurrente apeló la sentencia de primera instancia en el extremo que le fue adversa; asimismo en cuanto al requisito señalado en el inciso 4° de la referida norma, la impugnante ha precisado que la pretensión impugnatoria es anulatoria y subordinadamente es revocatoria, cumpliendo con los requisitos aludidos.

**4.** En cuanto a las exigencias contenidas en los incisos 2° y 3° del artículo 388 del Código Procesal Civil, la recurrente denuncia: a) La infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3° de la Constitución Política del Estado y de los artículos 83, 364, 374, 424, 427 inciso 7, 431, 432 y 437 del Código Procesal Civil, alegando que según su documento nacional de identidad, las certificaciones y los recibos de servicios públicos que presentó, su domicilio real actual es la avenida Progreso número 678 de la Comunidad Campesina de Pampachiri del distrito de Pitumarca, provincia de Canchis, siendo así cualquier emplazamiento se debió cumplir en este último domicilio. Refiere además que, existen juicios contradictorios en la sentencia impugnada, ya que por una parte la Sala Superior admite que la acumulación está mal manejada en autos, como en efecto es así, y por otro lado, al fallar convalida todo, por lo que este extremo debe ser superado con la correcta aplicación del artículo 83 y el 427 inciso 7° del Código Procesal Civil; y, b) La infracción normativa sustantiva de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, alegando que no puede determinarse el mejor derecho de propiedad del actor si acaso en autos no está demostrada la existencia del derecho de la recurrente.

**5.** Estando a los fundamentos expuestos se advierte que la causal de infracción normativa procesal contenida en el ítem a), no satisface el requisito de procedencia señalado en el inciso 3° del artículo 388 del Código Procesal Civil, puesto que la recurrente insiste en alegar que no ha sido notificada válidamente en su verdadero domicilio ubicado en la avenida Progreso número 678 de la Comunidad Campesina de Pampachiri del distrito de Pitumarca provincia de Canchis; pese a que, mediante resolución de fojas cien, la Sala de mérito declaró infundado el pedido de nulidad de todo lo actuado formulado por los codemandados, tras considerar que en el proceso penal seguido en su contra, éstos señalaron como su domicilio el ubicado en la avenida San Felipe número 234 de la ciudad de Sicuani, donde fueron válidamente notificados con la demanda y demás actos procesales dictados en el presente proceso; por lo que este agravio debe ser desestimado, al tratarse de un tema que ya ha merecido pronunciamiento en base a las pruebas que



obran en autos. En cuanto al segundo agravio de esta causal, referido a la supuesta incongruencia de la sentencia impugnada al momento de resolver la indebida acumulación de pretensiones, es de verse que la Sala de mérito no niega la deficiencia en la acumulación, sino que llega a la conclusión que la misma no puede acarrear la nulidad del proceso porque no existe ninguna normatividad procesal que sancione con nulidad tal deficiencia; por lo que este extremo del recurso resulta improcedente.

6. Respecto a la causal de infracción normativa sustantiva contenida en el ítem b) la recurrente alega que se ha vulnerado los artículos 2016 y 2022 del Código Civil que regulan los principios de prioridad y oponibilidad registral, al no tenerse a la vista el documento que sustenta el derecho de propiedad de los demandados; sin embargo, dicho agravio debe ser desestimado, ya que bajo esta causal la impugnante pretende la revaloración del caudal probatorio y de las cuestiones fácticas establecidas por las instancias de mérito respecto a la pretensión de mejor derecho de propiedad, pretensión que ha sido declarada fundada por las instancias de mérito en base al título de propiedad del demandante, debidamente inscrito en los Registros Públicos del Cusco, y la sentencia condenatoria dictada en el proceso penal seguido en contra de los codemandados, por los delitos contra la fe pública, en su modalidad de falsificación y uso de documento privado falso y contra la Administración Pública en su modalidad de violencia y resistencia a la autoridad, sub tipo penal específico de ocultamiento de documentos destinados a servir de prueba ante la autoridad competente que sustancia un proceso; la misma que da cuenta que el documento privado de contrato de compra venta de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, en base al cual los demandados sustentan su derecho de propiedad y posesión de la fracción “B” del inmueble sub litis, es falsificado. En consecuencia, esta causal deviene en improcedente, tanto más si se tiene en cuenta que, aun cuando se tuviera a la vista el citado documento de compra venta, éste no modificaría el sentido de lo resuelto, puesto que frente a un documento de donación inscrito en los Registros Públicos, prima este último, en consecuencia la recurrente no habría cumplido con demostrar la incidencia directa de la infracción denunciada sobre la decisión impugnada.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:



**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento cincuenta y siete, por la codemandada Santusa Mercado Ccasani, contra la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y uno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a Ley; en los seguidos por Luis Ponce de León Villacorta contra la recurrente y otro, sobre mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de frutos; y los devolvieron; interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo Rodríguez Mendoza.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, HUAMANÍ LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 1843-2012 LIMA**

Lima, veintisiete de agosto de dos mil doce

**LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con la razón de Secretaria de esta Sala Suprema, su fecha veintitrés de agosto de dos mil doce, por medio de la cual da cuenta del escrito de subsanación presentado por la impugnante el trece de agosto del año en curso de fojas sesenta y tres del cuaderno de casación, se procede a calificar el presente recurso extraordinario

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación, interpuesto por Amanda Ríos Arévalo, (en calidad de litisconsorte necesario pasivo) (fs. 423), contra la sentencia de vista (fs. 395) de fecha veintiséis de enero de dos mil doce que confirma la sentencia contenida en la resolución número once de fecha diecisiete de agosto de dos mil once expedida en la audiencia única (fs. 176), que declara fundada la demanda, debiendo para tal efecto calificarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto por el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364.

2. Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, el presente recurso, se interpuso: a) Contra la sentencia de vista expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; b) Ante la Sexta Sala Superior que emitió la resolución impugnada; c) Dentro del plazo previsto, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna; y d) Adjuntar el recibo de la tasa judicial por concepto del recurso de casación, conforme se aprecia del escrito de subsanación obrante a folios sesenta y tres del cuaderno de casación.

3. Que, respecto al requisito de procedencia, previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, cabe señalar que este no le es exigible a la recurrente



por cuanto fue incorporada al proceso, como litisconsorte necesario en segunda instancia, conforme se aprecia de folios trescientos ochenta y tres.

4. Que, invoca como causal de su denuncia: la Contravención a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, sancionado por los artículos VII del Título Preliminar, 50 inciso 6) y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado. Alegando que las sentencias de mérito no subsumieron los hechos al derecho, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 122 inciso 3) del Código Procesal Civil, toda vez que el presente caso no se encuentra incurso dentro de los dos presupuestos para el desalojo, pues el demandado Víctor Raúl Mosqueira Pajuelo, padre de dos de los copropietarios, es quien ocupa el inmueble no requiriendo documento u autorización de sus hijos para mantener la posesión real y efectiva de la cuota ideal que les corresponde siendo necesario establecer la reivindicación del inmueble. Agrega que, no se cumplió con mérito los diversos aspectos de fondo que fueron puntos controvertidos, violando el principio de congruencia, al no haber emitido pronunciamiento respecto a las acciones y derechos que les corresponde a los hijos del demandado.

5. Que, el recurso de casación es eminentemente formal y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, esto es, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Tener una fundamentación clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es responsabilidad de la impugnante saber adecuar los agravios que denuncian a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso, ni de integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesto y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por la recurrente en la formulación del recurso.

6. Que, del considerando anteriormente expuesto, se advierte que la impugnante ampara su recurso en causales que no se encuentran vigentes en nuestro ordenamiento procesal civil, pues el artículo 386 del Código Procesal Civil, fue



modificado por la Ley 29364, (publicada el veintiocho de mayo del dos mil nueve), por lo que no se satisface el inciso 2) del artículo 388 del Código Procesal Civil.

7. Que, de otro lado se advierte que la impugnante no describe claramente la infracción normativa que incida directamente en el fallo, exigencia contenida en el inciso 3) del antes mencionado artículo, toda vez que los Jueces Superiores subsumieron y administraron con cuidado la ejecución de la norma, esto es, el artículo 911 del Código Civil, al ponerla en contacto con el caso en concreto, comprobando las circunstancias fácticas para la aplicación de las normas correspondientes o concernientes a la controversia y que determinaron la decisión de las instancias de mérito, verificándose que eligieron la norma pertinente, es decir el artículo 911 del Código Civil; apreciándose que las alegaciones de la impugnante se encuentran orientadas a cuestionar la decisión expedida por la Sala Superior que confirma la resolución de Primera Instancia que declara fundada la demanda, correspondiendo señalar que la resolución materia de impugnación se encuentra debidamente motivada habiendo desarrollado el Colegiado Superior cada uno de los puntos controvertidos señalados en la audiencia única llevada a cabo a folios ciento setenta y seis, e indicando en el séptimo fundamento de la recurrida “(...) que si bien el recurrente dio en anticipo de legítima tal predio, también lo es que dicho título constituye en propietarios a quienes transfirieron el inmueble al accionante, tanto más si el anticipo de legítima no fue revocado por el recurrente, ni anulado por resolución judicial”, por lo que no corresponde verificar en este proceso, (como pretende la señora Ríos Arévalo), determinar si corresponde o no a los otros dos hijos del demandado, parte del inmueble por ser ello una pretensión diferente a la de desalojo; no advirtiéndose por tanto infracción a la motivación de las resoluciones como a las normas a las que alude la impugnante. Por consiguiente y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 392 del Código Procesal Civil, el recurso de casación deviene improcedente.

## II. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Amanda Ríos Arévalo, en su condición de litis consorte necesaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley; en los



seguidos por Grupo Constructor de Obras S.A – GRECOBSA con Víctor Raúl Mosqueira Pajuelo, Miluska Esmilina Lafaix Mojovich de Mosqueira, Amanda Ríos Arévalo y María Violeta Ríos Arevalo sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniendo como Ponente, el Juez Supremo, señor Castañeda Serrano.

**SS. TAVARA CORDOVA, RODRIGUEZ MENDOZA, HUAMANI LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERON CASTILLO.**



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

**CAS. 2564-2012 LA LIBERTAD**

Lima, treinta y uno de Julio de dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fojas seiscientos cincuenta y seis, interpuesto por la demandada Margarita Catalina Abanto Bazán contra la sentencia de vista de fojas seiscientos veintiséis, del quince de mayo de dos mil doce, en el extremo que confirmando la de primera instancia de fojas quinientos veinte, del dieciséis de septiembre de dos mil once, declaró fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación; correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio establecidos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364.

2. Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, el presente recurso, se ha interpuesto: i) Contra la sentencia de vista expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; iii) Dentro del plazo previsto, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, conforme se corrobora con el cargo de notificación de fojas seiscientos treinta y seis; y, iv) adjunta el recibo de pago de la tasa judicial por concepto del recurso de casación por el monto de quinientos ochenta y cuatro nuevos soles como se verifica a fojas seiscientos cincuenta y cuatro.

3. Respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del precitado cuerpo normativo, es de verse que la recurrente cumple con lo exigido en el inciso 1º del antes citado artículo, porque no ha consentido la sentencia de primera instancia de fojas quinientos veinte, del dieciséis de septiembre de dos mil once.





4. Que, asimismo, los numerales 2° y 3° del artículo 388° del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, la descripción clara y precisa de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.

5. Que, la recurrente denuncia la infracción de los artículos 923 y 974 del Código Civil, así como el artículo 122 del Código Procesal Civil, porque en su opinión el Colegiado Superior no ha considerado que la demandante Irina Jocelyn Escobedo Valverde no indicó cuál es el área de terreno que ocupa la recurrente; agrega, que la Sala Superior no resolvió la observación que hizo al Informe Pericial de fojas cuatrocientos diecisiete.

6. Que, las alegaciones precedentes no pueden ser atendibles por cuanto la causal de la infracción normativa sustentada en la contravención de la norma de derecho material y procesal no se ajusta al mérito de lo actuado, conforme se desprende de lo discernido por la Sala Civil en la sentencia de vista recurrida que estableció “en el noveno fundamento jurídico de la sentencia apelada se dilucidó con precisión sobre la determinación del inmueble reclamado, esto es, se llegó a establecer que el inmueble materia de litis está ubicado en la calle Zepita número 558, distrito y provincia de Trujillo, con diecinueve punto setenta y nueve metros cuadrados de área construida, especificando a la vez sus linderos y medidas perimétricas, así como sus colindancias, puntualizándose también que dicho inmueble es parte de otro de mayor extensión, por tanto en la sentencia apelada se identificó el inmueble materia de controversia tras valorar la inspección judicial y el informe pericial, ratificado en audiencia de fojas quinientos, actuada específicamente para identificar debidamente dicho bien y para determinar si constituye parte de otro de mayor extensión signado como calle Zepita número 554-558-562, de la ciudad de Trujillo (...). El derecho de propiedad que invoca la parte actora deriva del contrato de compra venta celebrado a favor de la primigenia demandante Irina Jocelyn Escobedo Valverde quien en el decurso del proceso ha sido sustituida sucesivamente mediante la figura de la sucesión procesal (...). La demandante opone el mencionado título de propiedad frente al documento que exhibe la demandada Margarita Catalina Abanto Bazán consistente en una “minuta de Promesa de Venta” de fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y cinco, celebrado entre esta última y María Marina Paredes Barrantes (...), por tanto se



trata de un mero contrato preparatorio por el cual las partes se obligaron a celebrar en el futuro un contrato definitivo, conforme a la definición contenida en el artículo 1414 del Código Civil (...). La referida “minuta de Promesa de Venta” se celebró hasta la obtención de la titulación legal del bien, pero no podía ser más de un año como lo establecía el artículo 1416 del Código Civil, en su texto original, vigente a la fecha de celebración de dicho documento, pero renovable por igual tiempo pero no acreditado en autos, por lo que, en la actualidad así como a la fecha de la interposición de la demanda, dicha “promesa de venta” es y era un acto jurídico ineficaz al haber fenecido al vencimiento del aludido plazo, por ende, no constituye título alguno, menos el de propiedad respecto del inmueble materia de proceso (...). El bien objeto de la aludida “minuta de promesa de venta” forma parte del inmueble de mayor extensión que la demandante lo adquirió mediante contrato de compra venta, conforme se detalló en la inspección judicial, el informe pericial y el plano levantado por los peritos y que forma parte de la pericia explicada durante la audiencia complementaria – diligencia donde se llevó a cabo la observación que fue propuesta por la demandada y cuya acta obra a fojas quinientos- (...). Estando a que entre los actos jurídicos que sustentan la posición de una y otra parte, se encuentran el contrato de compra venta otorgada a favor de la parta actora e inscrita en los registros públicos y el acto preparatorio consistente en una mera promesa de venta a favor de la demandada, sin eficacia, consideramos que la prevalencia la tiene el título de propiedad que ostenta la demandante consistente en el contrato de compra venta celebrado a su favor por cuanto dicho acto jurídico generó el efecto de transferir la propiedad a favor de ella como compradora del inmueble, desde que los vendedores de dicho contrato ostentaban la propiedad del inmueble (...). Por tanto, las pretensiones de mejor derecho y reivindicación deben ser amparadas, tal como en dichos extremos se ha resuelto en la sentencia apelada, pues el propietario no poseedor tiene la potestad de reivindicar el bien de su propiedad que se encuentra en posesión de un no propietario poseedor, como en el caso de autos, lo es la demandada Abanto Bazán”–véase tercer, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo fundamentos jurídicos de la sentencia de vista de fojas seiscientos veintiséis, del quince de mayo de dos mil doce.

7. Que en el caso materia de autos, no se aprecia la vulneración de derecho o garantía alguna o que se hayan aplicado incorrectamente normas de derecho constitucional o material –puesto que la decisión se encuentra debidamente motivada y fueron contestadas los agravios planteados en el recurso de apelación de fojas quinientos cuarenta y cinco-, además, en puridad las alegaciones de la



recurrente están dirigidas a cuestionar la valoración de lo actuado por la instancia de mérito lo que implica que se estaría utilizando la casación como una vía para reexaminar lo decidido lo que desnaturaliza los fines del presente recurso extraordinario; más aún cuando, la Corte Suprema no constituye una instancia más; pues queda excluida de su labor todo lo referente a la valoración del caudal probatorio, el aspecto fáctico del proceso y cuestionar los motivos que formaron la convicción de la respectiva instancia de mérito; de ahí que también son excluidos aquellos hechos que la impugnante estima probados.

**8.** Que, en conclusión se debe señalar que la impugnante no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2° y 3° del artículo 388° del Código Procesal Civil, porque del estudio de la resolución de vista recurrida, se puede ver, que la Sala de mérito, en el presente caso sometido a su competencia, ha motivado e invocado adecuadamente los fundamentos fácticos y jurídicos correspondientes, garantizando la observancia del debido proceso, la motivación y congruencia de las resoluciones judiciales.- Por estas consideraciones al no haberse cumplido con las exigencias de fondo antes citadas.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada Margarita Catalina Abanto Bazán mediante escrito de fojas seiscientos cincuenta y seis; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Margarita Vanesa Olivera Orihuela con Margarita Catalina Abanto Bazán, sobre mejor derecho de propiedad y posesión y otros; y, los devolvieron. Interviene como Juez ponente el señor Calderón Castillo.

**SS. TAVARA CÓRDOVA, RODRIGUEZ MENDOZA, HUAMANÍ LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 2280-2011 CAJAMARCA**

Lima, veintisiete de abril del año dos mil doce

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil doscientos ochenta guion dos mil once en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia:

**I. HECHOS:**

**1.** Rosa Chávez Bacón y otro interponen demanda contra Segundo Casimiro Bacón Chávez fundamentándola en:

**a)** les declare propietarios por prescripción del inmueble ubicado en el jirón Angamos número 659 Barrio Chontapaccha, Cajamarca, respecto del terreno mas no de la construcción. Como fundamentos de su demanda sostienen que son propietarios de la construcción mas no del terreno, que figura inscrito a nombre del demandado. Que, el inmueble sub materia tiene un área de setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>).

**b)** Que, existen discrepancias entre los colindantes y las medidas del inmueble que aparecen en la Escritura Pública de propiedad de los demandados con los colindantes y medidas que aparecen en el plano y memoria descriptiva que acompañan; dichas discrepancias por la diferencia de área que existe entre los dos documentos se deben también al transcurso del tiempo ya que la Escritura Pública del demandado es del año mil novecientos sesenta y cuatro y el plano y memoria descriptiva han sido confeccionados en el año dos mil seis. Que, la posesión que detentan es superior a los cuarenta (40) años y data del año mil novecientos sesenta (1960), habiendo poseído en calidad de propietaria la abuelita de la demandante Rosa Chávez Bacón, llamada María Chávez Villanueva y a partir del año mil novecientos ochenta (1980) en que fallece asume la posesión directa del bien la demandante, para posteriormente compartirla con su esposo el codemandante y sus hijos, hasta la actualidad, aplicándose al presente caso la denominada suma de



posiciones (artículo ochocientos noventa y ocho del Código Civil), sobre adición del plazo posesorio.

c) Que, el demandado es tío carnal de la recurrente, es decir hermano de su señora madre, quien cuando venía esporádicamente a la ciudad de Cajamarca se alojaba en el inmueble sub litis.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha veintiuno de mayo del año dos mil diez, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) La posesión detentada por los demandantes respecto del bien inmueble materia de litis, así como su identificación e individualización en autos, ha quedado acreditada con la diligencia de inspección judicial, cuya acta corre de folios ciento noventa y dos a ciento noventa y cuatro, en la que se ha comprobado in situ que en el predio materia del proceso se ha construido una casa habitación de dos pisos de tapial con techo de eternit y teja, en la que moran los demandantes y sus hijos, que cuentan con todos sus servicios básicos e incluso con servicio de telefonía fija.

b) Que, con las testimoniales que obran en autos se acredita que los demandantes se encuentran en posesión del bien inmueble materia del proceso desde hace aproximadamente treinta (30) años.

c) Que, los requisitos de posesión continua, pacífica y pública se acreditan con el mérito de las testimoniales y conforme al documento de folios cincuenta y uno; el demandado ha adquirido mediante compraventa la propiedad del inmueble sub materia en el año mil novecientos sesenta y cuatro (1964); sin embargo, recién en el año dos mil ocho (2008) ha procedido a inscribirlo en el Registro de Predios es decir después de cuarenta y cuatro (44) años, lo que evidencia su total desinterés, sin dejar de advertir que tal como lo han referido los demandantes en el cuarto fundamento de hecho, cuando el demandado, quien es tío de la demandante Rosa Chávez Bacón, llegaba a la ciudad de Cajamarca se hospedaba en el inmueble que es materia de proceso y en ningún momento les reprochó su posesión ni les reclamó su entrega.

## **III. SEGUNDA INSTANCIA**



La demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha tres de marzo del año dos mil once, confirma la sentencia apelada, al considerar que:

a) Respecto a la posesión continua, que la demandante afirma poseer directamente el bien desde el año mil novecientos ochenta (1980), cuando fallece su abuela María Chávez Villanueva, la misma que poseía el inmueble desde mil novecientos sesenta (1960), esto es por más de diez (10) años, afirmación ratificada por las declaraciones testimoniales llevadas a cabo en la Audiencia de Pruebas de folios ciento noventa y dos a ciento noventa y seis y no refutada por la parte demandada; por tanto, se ha acreditado la continuidad de la posesión, sin haber sufrido interrupciones naturales o civiles, ello es hasta el tres de junio del año dos mil nueve (2009), fecha de interposición de la demanda.

b) Que, en cuanto a la pacificidad, de los procesos iniciados por el demandado sobre reivindicación y desalojo por ocupación precaria, donde se cuestiona la posesión del bien sub litis, se evidencia que ha transcurrido un espacio mayor de posesión continua, pacífica y pública que exige el ordenamiento legal para la interposición de la demanda y conforme lo establecido por la Corte Suprema de Justicia “el proceso judicial iniciado luego de los 10 años exigidos por ley en nada enervan la continuidad y pacificidad exigida” (Casación número 766-2004, del treinta de septiembre del año dos mil cinco), lo que lleva a la conclusión que existió por parte de los demandantes la conducción pacífica necesaria como uno de los presupuestos concurrentes para viabilizar la prescripción adquisitiva de dominio, debiendo tener presente que las demandas interpuestas por el hoy demandado han sido planteadas con posterioridad a la demanda que ha dado inicio al presente proceso.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha ocho de julio del año dos mil once, obrante a fojas treinta y nueve del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa material: A) Respecto a la infracción del inciso tercero del artículo mil novecientos noventa y seis del Código Civil se presenta la denominada



interrupción de la prescripción, por cuanto en su condición de propietario ha reclamado tanto extrajudicial como judicialmente la entrega del inmueble con anterioridad a la demanda de prescripción adquisitiva de propiedad ingresada el tres de junio del año dos mil nueve, sin embargo, requirió formalmente la entrega del inmueble sub judice mediante carta notarial notificada a la actora con fecha catorce de mayo del año dos mil nueve. B) Si bien la interrupción civil de la prescripción adquisitiva no encuentra regulación normativa en el Código Civil vigente sin embargo para cierto sector de la doctrina nacional, se puede invocar como causal de interrupción de la prescripción adquisitiva las preceptuadas para los casos de prescripción extintiva. C) Respecto al artículo novecientos cincuenta del Código Civil no se ha tenido en cuenta que antes de la interposición de la demanda ya se había efectuado el requerimiento notarial de entrega y desocupación del inmueble (catorce de mayo del año dos mil nueve), aunado a la existencia de los tres procesos judiciales que se encuentran en trámite en la actualidad.

b) Infracción normativa procesal: con anterioridad a la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva, demanda ingresada el tres de junio del año dos mil nueve, requirió la entrega del inmueble sub judice, mediante carta notarial, notificada a la actora con fecha catorce de mayo del año dos mil nueve. De igual modo, se encuentran en trámite tres procesos judiciales instaurados en contra de la demandante, sobre fraude procesal, signado con el número 2599-2009-0-601-JR-PE-04, el proceso de reivindicación signado con el número 2009-1070-0-0601-JR-CI-2 y el proceso de desalojo signado con el número 2009-1436-0-0601-1-JR-CI-2, los cuales no han sido meritados por la Sala Superior. Agrega que no se ha tomado en consideración que la jurisprudencia nacional, con relación a la posesión continua y su interrupción, se ha pronunciado por la interpelación judicial o por otro acto con que se notifique al poseedor para que se interrumpa la prescripción.

**2.** Absolviendo los extremos de la denuncia de carácter procesal consignada en el apartado II) cabe manifestar lo siguiente: a) el requerimiento a que hace referencia el recurrente, de fecha catorce de mayo del año dos mil nueve, carece de relevancia y eficacia alguna, por cuanto, tal como ha establecido el Ad quem, la parte demandante ejerce la posesión del inmueble sub litis desde mil novecientos ochenta (1980), razón por la cual a la fecha de la mencionada carta ya se había cumplido, con exceso, el plazo de diez (10) años a que alude el artículo novecientos cincuenta, primer párrafo del Código Civil. b) Igualmente, los tres procesos a que



hace referencia el recurrente, se iniciaron cuando ya se había cumplido el mencionado plazo de diez (10) años, por lo cual en nada enervan la adquisición de la propiedad del bien sub litis por parte de los demandantes. Por consiguiente, la causal procesal debe desestimarse.

**3.** Las denuncias de naturaleza material contenidas en los apartados I)A), I)B) y I)C) tampoco pueden prosperar, por cuanto, tal como ha establecido el Superior Colegiado, todos los procesos a que alude el recurrente se iniciaron cuando ya se había cumplido, con creces, el plazo de prescripción largo, estipulado por el artículo novecientos cincuenta, primer párrafo, del Código Civil, razón por la cual ni los procesos en mención ni la carta de fecha catorce de mayo del año dos mil nueve pueden causar la interrupción del plazo establecido por la ley para la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva.

#### **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Segundo Casimiro Bacón Chávez, a fojas cuatrocientos cuarenta y cinco; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos veintisiete, su fecha tres de marzo del año dos mil once, expedida por la Sala Civil de la Cajamarca, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos cuarenta, su fecha veintiuno de mayo del año dos mil diez, que declara fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad, en los seguidos por Rosa Chávez Bacón y otro contra Segundo Casimiro Bacón Chávez, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.

**SS. TICONA POSTIGO, ARANDA RODRÍGUEZ, PONCE DE MIER, VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA.**





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

**CAS. 3372-2011 LIMA NORTE**

Lima, siete de setiembre del año dos mil doce.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil trescientos setenta y dos - dos mil once, en el día de la fecha, y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. La recurrente al proponer el presente medio impugnatorio lo hace consistir en los puntos siguientes: a) Al emitirse la recurrida se ha infringido el principio de motivación de las resoluciones judiciales previsto en los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, por cuanto la sentencia de vista contiene escuetas síntesis del escrito de demanda y la contestación realizada por su parte, careciendo de una motivación jurídica congruente; b) La sentencia de vista infringe el principio tantum appellatum quantum devolutum por cuanto no ha cumplido con resolver todos los fundamentos de los agravios expresados al formular apelación. Agrega, que alegó que no es aplicable lo previsto en el artículo 949 del Código Civil, referido a la compraventa, siendo que la Sala Superior no ha desvirtuado tal alegación; la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Ex Hacienda El Naranjal Limitada es una persona jurídica sin fines de lucro y los socios cooperativistas por su naturaleza misma no tienen la calidad de acreedores, razón por la cual considera que no se ha acreditado con claridad la propiedad del bien sub materia más aún si el acto jurídico traslativo de dominio del referido predio se refiere a una adjudicación y no a una compraventa; y c) Asimismo afirma que existe omisión de pronunciamiento e incongruencia porque el bien respecto al cual incide la pretensión demandada, no es de exclusiva propiedad del demandante sino también de la recurrente; que según el Testimonio de Escritura Pública de Independización y Adjudicación obrante a folios diecisiete del expediente, se acredita que la adjudicación primigenia del lote en referencia, fue a favor de ambas partes en su calidad de cónyuges, lo cual se colige por cuanto la cancelación del predio se hizo



en soles oro y dicha denominación monetaria perdió vigencia en el año mil novecientos ochenta y cinco; por lo tanto el precio del bien se canceló antes de la minuta de fecha veintitrés de noviembre del año mil novecientos noventa y seis, en vigencia del matrimonio de las partes que fue disuelto en el año mil novecientos ochenta y seis, de manera que el citado inmueble era parte integrante de la sociedad de gananciales.

2. Examinado lo actuado a fin de determinar si se ha incurrido en la infracción normativa procesal en los términos propuestos, es menester realizar las precisiones siguientes: 1.- El accionante Alejandro Ascencio Mendoza postula la demanda contra la demandada Urbana Ríos Quispe de Ascencio a fin que le restituya el bien inmueble de su propiedad sito en Manzana “F”, Lote número siete de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Ex Hacienda El Naranjal Limitada, distrito de San Martín de Porres; alega que con fecha cuatro de junio del año mil novecientos setenta y tres contrajo matrimonio con la demandada en la Municipalidad de San Martín de Porres y posteriormente con fecha ocho de julio del año mil novecientos ochenta y cuatro celebró con la misma el documento denominado “Acta de Separación de Bienes Conyugales” acordándose en relación al inmueble materia de autos que el mismo pasaría a ser de única y exclusiva propiedad del demandante, documento que fue reconocido judicialmente (prueba anticipada) como válido y verdaderos los acuerdos adoptados contenidos en la referida Acta, razón por la cual la mencionada Cooperativa (propietaria de un terreno de mayor área) le adjudicó a su favor el inmueble sub materia según la escritura pública de fecha treinta y uno de octubre del año mil novecientos noventa y siete. Agrega que a la fecha se encuentra divorciado de la demandada según la Resolución de fecha veinticuatro de setiembre del año mil novecientos ochenta y seis que declaró fundada la demanda de divorcio y disuelto el vínculo matrimonial. 2.- La demandada Urbana Ríos Quispe de Ascencio, al absolver el traslado de la demanda señala que suscribió el Acta de Separación de Bienes Conyugales bajo amenaza a su integridad física, atravesando un período de menopausia. Refiere asimismo, que el demandante no acredita su supuesta titularidad respecto del predio materia de autos, por cuanto la independización y adjudicación otorgada a su favor no se encuentra inscrita ante los Registros Públicos y encontrándose la misma en posesión del bien inmueble por más de veinte años conforme a las constancias de posesión emitidas por la División de Catastro de la Municipalidad de San Martín de Porres. 3.- Mediante la Resolución número 8 que figura a folios ciento cinco del expediente, se fijó como punto de la controversia determinar si el



demandante es propietario del bien materia de autos; si la demandada tiene la posesión del referido bien y si procede o no la reivindicación y el desalojo del predio. 4.- La sentencia de primer grado declaró fundada la demanda incoada, señalando, entre otras razones, que: “según la partida de matrimonio de folios siete se advierte que las partes se divorciaron mediante sentencia de fecha once de marzo del año mil novecientos noventa y ocho con fecha posterior a la separación de patrimonios y conforme a los artículos 240 y 241 del Código Civil del año mil novecientos treinta y seis, la separación de bienes debería ser en la forma que establecen dichas normas, debiendo ser declarada por el Juez a la solicitud de la mujer o ambos cónyuges expresándose la causa, sin embargo, respecto a la declaración sobre si se trata de un bien de la sociedad conyugal o no, este aspecto no puede ser materia de pronunciamiento (congruencia procesal), no obstante conforme a la sentencia de vista a folios doscientos uno, el documento denominado Acta de Separación de Bienes Conyugales a folios ocho no acredita de modo cierto la existencia de los elementos esenciales para la configuración de un acto traslativo de propiedad de quienes conformaron la sociedad conyugal entonces existente, no existe medio probatorio actuado en el proceso que determine tal situación”. Señalándose, además, que: “con el Testimonio de Escritura Pública de Independización y Adjudicación a folios diecisiete se realiza la adjudicación de la propiedad por parte de la citada Cooperativa a favor del demandante, en autos no se ha acreditado que se haya impugnado o declarado la nulidad de dicho documento”, concluyéndose que el “demandante es propietario del bien, que la demandada lo viene poseyendo y que esta posesión es indebida”. 5.- La Sala Superior al absolver el grado y confirmar la sentencia de primera instancia señala, entre otras razones, que: “(...) está acreditado el derecho de propiedad del actor con el Testimonio de Escritura Pública de Independización y Adjudicación a folios diecisiete, a la cual no puede oponerse la posesión que ostenta la demandada sobre el bien sub litis”. Agrega que: “las alegaciones de la demandada en su recurso impugnatorio carecen de fundamentos legales, se trata de una traslación de dominio al adjudicarse la propiedad a favor del demandante por quien aparece inscrito en el Registro Público, conforme al artículo 949 del Código Civil, la inscripción de este último en el Registro Público es facultativa y no obligatoria, con la Escritura Pública de adjudicación queda plenamente acreditado el derecho del demandante”.

**3.** Es preciso destacar que la motivación de las resoluciones judiciales como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el artículo 139



inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con los artículos 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, es esencial en las decisiones judiciales, en atención a que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, y es a través de su aplicación efectiva que se llega a una recta administración de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y además permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que puede haber cometido el juzgador.

**4.** En cuanto a los agravios expresados en el recurso de casación, es preciso señalar que el tema materia de controversia está referido al ejercicio de la acción reivindicatoria, al respecto el artículo 927 del Código Civil establece que: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”, esta norma debe interpretarse en forma sistemática con el artículo 923 del mismo ordenamiento sustantivo según el cual: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe de ejercerse con armonía de interés social y dentro de los límites de ley”. Por tanto, el derecho de propiedad es un derecho absoluto sujeto solo a las limitaciones de ley, exclusivo respecto de la cosa y excluyente respecto de los terceros, facultad que puede ser ejercitada entre otras, por aquella acción real por excelencia como es la reivindicatoria -como ocurre en el caso de autos-, derecho de acción que resulta imprescriptible; no procede contra quien adquiere el bien por prescripción y está destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la cual se encuentra privado el propietario; es así que para la procedencia de la acción reivindicatoria deben de acreditarse los siguientes supuestos: a) Que el actor acredite su calidad de propietario; b) Que el demandado no acredite ningún derecho sobre el bien, puesto que el citado demandado puede oponerse a la acción de reivindicación si cuenta con derecho real que habilite su posesión legítima del bien, lo que en consecuencia da lugar, de ser el caso, al análisis de la oponibilidad de los derechos que existan entre las partes respecto del mismo bien, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer determinado bien; c) El demandado debe de encontrarse poseyendo el bien; y, d) Que se identifique y determine el bien que es materia de la controversia.

**5.** En el presente caso, no debe perderse de vista que ambas partes fueron cónyuges, habiendo quedado evidenciado que contrajeron matrimonio civil en el año mil



novecientos setenta y tres y se divorciaron en el año mil novecientos ochenta y seis. En el desarrollo del proceso se ha aportado el documento denominado: “Acta de Separación de Bienes Conyugales” que aparece celebrada por las mismas partes en mil novecientos ochenta y cuatro, la misma contiene un acuerdo privado que no ha sido homologado y que fue reconocido en prueba anticipada por la demandada, según el cual la propiedad del bien mencionado, quedaría para el demandante; no obstante, no pasa desapercibido que en la demanda de prueba anticipada a que se contrae el documento obrante a folios diez del expediente, el propio demandante reconoce que el bien indicado fue adquirido durante la vigencia de la sociedad de gananciales habida con la hoy demandada, por tanto para la solución del proceso es menester que los órganos de instancia valoren la prueba aportada en forma conjunta y por consiguiente no resulta factible valorar aisladamente la escritura pública de adjudicación obrante a folios diecisiete del expediente, que aparece celebrada únicamente por el accionante. A ello es pertinente referir que a la data del documento denominado “Acta de Separación de Bienes Conyugales” le era aplicable a la sociedad conyugal que conformaban en ese entonces ambas partes procesales las disposiciones pertinentes del Código Civil del año mil novecientos treinta y seis, el segundo párrafo del artículo 176 del citado ordenamiento legal que regulaba el régimen de la sociedad de gananciales señalaba: “(...) ninguno de los cónyuges puede renunciar a esta sociedad (refiriéndose a la sociedad de gananciales) ni a sus efectos”, y asimismo, en los artículos 240 y siguientes del indicado ordenamiento se establecen disposiciones expresas que regulan la separación de bienes durante el matrimonio, lo que no ha sido compulsado por los órganos de instancia al resolver la controversia.

**6.** En el caso de autos siendo uno de los temas materia del conflicto intersubjetivo, el determinar si el demandante es propietario del bien materia de autos, el juicio de hecho a efectos de emitir una decisión arreglada a lo actuado y el derecho, debe transitar por determinarse cabalmente si el predio materia de autos fue adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal habida entre las partes procesales, lo cual no puede eludirse del razonamiento lógico jurídico de las instancias de fallo. Es que la acción reivindicatoria es aquella intentada por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, y en consecuencia, tal premisa resulta la idónea a fin de resolver el caso, para lo cual -se reitera- debe valorarse todo el caudal probatorio aportado al proceso y aplicarse la ley vigente al caso concreto, en virtud que si bien existe en autos un documento denominado “Acta de Separación de Bienes Conyugales” celebrada el ocho de julio del año mil novecientos ochenta y



cuatro, no puede soslayarse que en la demanda de prueba anticipada que se acompaña en copia a folios diez del expediente, su fecha catorce de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, el propio accionante reconoció que el bien inmueble materia de autos fue adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal, agregándose que el divorcio y la disolución del vínculo matrimonial contraído por las partes se produjo mediante la resolución de fecha veinticuatro de setiembre del año mil novecientos ochenta y seis durante la vigencia del Código Civil del año mil novecientos ochenta y cuatro con posterioridad a la indicada Acta.

7. De lo expuesto, se arriba a la conclusión que la Sala Superior al resolver la controversia no ha efectuado un correcto razonamiento, evidenciándose la falta de valoración de todo el material probatorio aportado al proceso. Por consiguiente, habiéndose demostrado la infracción normativa procesal en los términos propuestos el recurso de casación debe declararse fundado, casarse la sentencia de vista e insubsistente la sentencia apelada y ordenarse que el Juzgado Civil de origen emita nuevo pronunciamiento.

#### **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Urbana Ríos Quispe de Ascencio mediante escrito obrante a folios doscientos sesenta y nueve; CASARON la sentencia de vista de fecha ocho de abril del año dos mil once, obrante a folios doscientos cuarenta y nueve; INSUBSISTENTE la sentencia de primera instancia de fecha siete de junio del año dos mil diez, obrante a folios doscientos diez; ORDENARON el reenvío de la causa a fin que el Juzgado Civil de origen emita una nueva decisión congruente con lo actuado en el proceso y conforme a los fundamentos que anteceden; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Alejandro Ascencio Mendoza contra Urbana Ríos Quispe de Ascencio, sobre Reivindicación y otro; y los devolvieron. Ponente Señora Aranda Rodríguez, Jueza Suprema.



**SS. TICONA POSTIGO, ARANDA RODRÍGUEZ, PONCE DE MIER,  
VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA.**



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

**CAS. 4408-2011 JUNÍN**

Lima, nueve de noviembre del año dos mil doce

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil cuatrocientos ocho del año dos mil once, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa sustantiva que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta innecesario emitir pronunciamiento respecto del segundo agravio denunciado, atendiendo a que, de ampararse el primero deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo.

2. Que a fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en la infracción normativa, es necesario efectuar un análisis de lo acontecido en el proceso: i) Por escrito de fojas dos, la demandante Natividad Victoria Jorge Fernández, demanda desalojo por ocupante precario a fin de que los demandados desocupen y le entreguen los siguientes ambientes: a) Carmen Montes viuda de Flores y su hija Goya Elizabeth Flores Montes la tienda signada con el número cuatrocientos veintisiete, los cuartos números uno y cuatro del interior del inmueble signado con el número cuatrocientos veintinueve – Jirón Arequipa – Chilca; b) Mary Isabel Flores Montes el cuarto número seis signado con el número cuatrocientos veintinueve del Jirón Arequipa; c) Miguel Flores Montes el cuarto interior número dos signado con el número cuatrocientos veintinueve del Jirón Arequipa; ii) Tramitado el proceso conforme a su naturaleza, el Juez expidió sentencia declarando fundada la demanda por ocupación precaria, ordenando que los demandados desalojen y restituyan a la demandante la posesión del predio que vienen ocupando ubicado en el Jirón Arequipa números cuatrocientos veintisiete y cuatrocientos veintinueve del distrito de Chilca, Provincia de Huancayo, dentro





del plazo de seis días bajo apercibimiento de lanzamiento; iii) Apelado que fue dicho pronunciamiento, se expidió la sentencia recurrida que la revoca y reformándola declaró improcedente la demanda señalando como argumento central que: a) La propia demandante reconoce que los demandados vienen poseyendo el bien materia de litis por más de cuarenta años y que recién en el año dos mil ocho presentan demanda de desalojo al ver que la demandada tiene la intención de realizar la prescripción adquisitiva y al no haberse emitido sentencia respecto del Expediente número 4697-2008-01 (Prescripción Adquisitiva) en el cual intervienen las partes no podemos hablar de un título, ante lo cual debemos mencionar que sí hay circunstancias que permiten advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante, atendiendo a un derecho expectatio que se debe respetar; y, b) El proceso de desalojo no sería la vía idónea para que la actora recupere su propiedad sino la reivindicación, en la que incluso se podrá realizar un mejor análisis sobre el mejor derecho de propiedad.

**3.** Que, la recurrente en su agravio denunciado, respecto de la infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, señala que el pronunciamiento de la Sala Superior al declarar improcedente su demanda y señalar que la vía más idónea para recuperar su propiedad es la reivindicación, vulnera su legítima defensa, pues para instaurar un proceso de desalojo basta con acreditar que los poseedores de dicho bien no ostentan título alguno que regule su posesión.

**4.** Que, al respecto se debe destacar previamente que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo está configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil.



**5.** Que, a la luz de la doctrina, a decir de María Ramírez 1.- “si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces “se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo”, por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, para nuestra dogmática jurídica, dos son las causales: a) Falta de existencia del título (nunca existió), b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido, caducado. En ese sentido, se puede establecer que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer a que se prueben dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

**6.** Que, además se debe destacar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, en armonía con el artículo 911 del Código Civil, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; consecuentemente la esencia del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el acotado artículo 585 y siguientes del mismo cuerpo legal; la misma que resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia y modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 559 del referido Código.

**7.** Que, siendo ello así y atendiendo a la premisa precedente, se puede colegir que también en caso de que ante la pretensión de desalojo por ocupación precaria la parte demandada oponga algún título para poseer el inmueble reclamado, el Juzgador debe verificar si este título guarda un mínimo de verosimilitud y si se



mantiene vigente, vale decir, sino a fenecido; empero, no está facultado a determinar el mejor derecho de propiedad, la nulidad o anulabilidad del acto jurídico contenido en el referido título, toda vez que el proceso de desalojo no es la vía idónea para ello.

**8.** Que, bajo este contexto dogmático tenemos que si bien la primera instancia analiza la pretensión de la actora, bajo los alcances del artículo 911 del Código Civil, lo cierto es que la segunda instancia distorsiona su naturaleza, declarando improcedente la demandada incoada, al señalar que la vía más idónea para que el actor recupere su propiedad sería el proceso de reivindicación, soslayando el estudio de las dos condiciones copulativas detalladas en el quinto considerando; motivación que resulta insuficiente puesto que la misma contiene solamente la conclusión a que su razonamiento les ha llevado, pero no están exteriorizadas y expuestas las premisas que han conducido a dicha conclusión; siendo evidente así la violación del principio constitucional de motivación escrita de las resoluciones judiciales; correspondiendo precisar que el criterio precedentemente expuesto en modo alguno comporta la apreciación positiva por parte de este Supremo Tribunal de Casación respecto del desalojo, sino que éste simplemente se limita a sancionar con nulidad una resolución que no expuso la debida motivación; fundamento por el que dicho agravio debe ser amparado.

**9.** Que, al haberse atendido y proveído la infracción normativa procesal denunciada, debe ampararse el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

FUNDADO el recurso de casación de folios doscientos setenta y nueve interpuesto por Natividad Victoria Jorge Fernández; CASARON la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis, obrante a fojas doscientos sesenta y cuatro, su fecha veintiuno de junio del año dos mil once, emitida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, en consecuencia NULA la misma; ORDENARON el reenvío de los autos a la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín a fin de que expida nueva



resolución con arreglo a ley; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Natividad Victoria Jorge Fernández contra Carmen Montes viuda de Flores y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Ponce De Mier, Juez Supremo.

**SS. ARANDA RODRÍGUEZ, PONCE DE MIER, VALCÁRCEL SALDAÑA,  
MIRANDA MOLINA, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 3518-2012 UCAYALI**

Lima, nueve de noviembre del año dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, el recurso de casación interpuesto por Flor Laudelino Rodríguez Del Águila a fojas mil setecientos sesenta y dos, cumple con los requisitos de admisibilidad de conformidad con lo exigido por el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro.

2. Que, asimismo, al no haber consentido la recurrente la resolución de primera instancia que le ha sido adversa satisface el requisito de procedencia establecido en el artículo trescientos ochenta y ocho, inciso primero del Código Procesal Civil.

3. Que, como sustento de su recurso denuncia: i) Se ha infraccionado lo dispuesto por el artículo doscientos diecinueve incisos cuarto y quinto del Código Civil, alega que existe nulidad en el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa número doscientos cincuenta y nueve otorgado por Julio Ruíz Dávila y Bertha Carrión Terrones a favor de su hijo Tomas Ruiz Carrión ante la Notaría Pública de Edgar Yopez Arangua de fecha veintiocho de septiembre del año mil novecientos noventa y tres por cuanto dicho documento es producto de un hecho delictivo que tuvo su origen en una escritura pública falsa elaborada en forma fraudulenta al haberse falsificado en forma temeraria la firma de la notaria Giovanna Merino Reyna Campodónico, falsificación que ha quedado fehacientemente probada con el dictamen pericial de fojas ochocientos sesenta y nueve, habiéndose cometido delito contra la fe pública en su modalidad de falsificación de documentos, con lo que se ha demostrado la existencia del delito, siendo que en base a esta escritura pública falsa se elaboró simuladamente otra escritura pública de compraventa a favor del demandante Tomas Ruiz Carrión el



mismo que se obtuvo con un fin ilícito, ya que con ello se pretende desalojar ilegalmente a la recurrente del inmueble materia de litis; Señala que mediante la acción de reconvención ha solicitado la nulidad de la escritura pública número doscientos cincuenta y nueve así como de su asiento registral, la cual no ha prescrito. ii) Se ha infraccionado el artículo novecientos cuarenta y uno del Código Civil, alega que el demandante sólo ha presentado como prueba documento que le asigna ser supuesto propietario tan solo del terreno, mas no acredita ser propietario de la edificación del inmueble materia de litis, construcción que la recurrente ha acreditado haberla realizado de buena fe con el mérito de su licencia de construcción y recibos de declaración jurada de autoavalúo de fojas setenta y uno al setenta y cinco, sin embargo, a pesar de ello se ha ordenado arbitrariamente que la recurrente restituya al demandante la posesión del bien materia de litis, lo que atenta contra su derecho de defensa, ya que se está ordenando la restitución de todo el inmueble, sin considerar que según la norma denunciada debe pagársele el valor de lo que ha construido de buen fe, resultando en todo caso incongruente.

**4.** Que, respecto a la denuncia i), debe señalarse que la recurrente ha fundado la presente denuncia en que la escritura pública de compraventa número doscientos cincuenta y nueve es que producto de un hecho delictivo que tuvo su origen en una escritura pública falsa elaborada en forma fraudulenta al haberse falsificado la firma de la Notaria y por lo que se ha cometido delito contra la fe pública; sin embargo, no tiene en cuenta que la Escritura Pública número doscientos noventa y ocho de fecha cinco de julio del año mil novecientos ochenta y uno a que hace referencia como fraudulenta y en la cual funda su demanda mantiene todos sus efectos al haberse declarado fundada la excepción de prescripción, por tanto al ser válido éste y no existir otro cuestionamiento al respecto, es válida la Escritura Pública número doscientos cincuenta y nueve y su inscripción registral; en consecuencia la denuncia debe desestimarse.

**5.** Que, en cuanto a la denuncia ii), también debe desestimarse, toda vez que se ha establecido que el demandante acredita la propiedad del lote y la edificación existente con el testimonio de escritura pública número doscientos cincuenta y nueve (veintiocho de septiembre del año mil novecientos noventa y tres) de fojas veintisiete el cual fue inscrito, puesto que si bien la recurrente presenta el documento de fojas setenta y tres emitida por el Concejo Provincial de Coronel Portillo a favor de Julio Ruiz Dávila y Flor Rodríguez Del Águila de fecha once de septiembre del año mil novecientos ochenta y uno con lo que prueba la



existencia de una autorización municipal para efectuar una construcción, pero no acredita la construcción misma, contrario sensu, la emplazada para acreditar la titularidad de la obra y su mejor derecho debió presentar la declaración de fábrica e inscripción registral, lo que de autos no se ha observado, para mayor abundamiento a fojas ciento cincuenta y siete corre los antecedentes registrales del inmueble de donde se puede verificar que en el asiento cuatro doña Flor Rodríguez del Águila ha actuado en representación de la sociedad conyugal formada por Julio Ruiz Dávila y Bertha Carrión de Ruiz para constituir hipoteca sobre el inmueble, el mismo que se inscribió un año y nueve meses aproximadamente posteriores a la expedición de la licencia de construcción número novecientos noventa de fojas setenta y tres, lo que implica que la demandada después de haber obtenido aquella autorización municipal procede a hipotecar el bien a nombre de la referida sociedad conyugal y no a nombre propio, con tal acto ha reconocido tácitamente en aquella fecha el derecho de propiedad de aquél matrimonio sobre el terreno y la edificación existente, por tanto el objeto de la venta del bien de dicha sociedad al demandante fue el terreno y la construcción existente en el bien.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Flor Laudelina Rodríguez del Águila contra la resolución número siete de fecha doce de junio del año dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por Tomás Ruiz Carrión contra Flor Laudelina Rodríguez del Águila y otros, sobre Reivindicación; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.

**SS. ARANDA RODRÍGUEZ, PONCE DE MIER, VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 4146-2011 CAJAMARCA**

Lima, seis de agosto de dos mil doce

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por don Rafael Cárdenas Chávez, de fecha veintidós de diciembre de dos mil diez, obrante a fojas setecientos setenta y cuatro contra la sentencia de vista de fecha ocho de noviembre de dos mil diez, obrante a fojas setecientos cuarenta y cuatro, que Confirmando la sentencia apelada, declara Fundada la demanda de reivindicación; para cuyo efecto se debe proceder a calificar si dicho recurso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia, conforme a lo prescrito en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por el artículo 1 de la Ley N° 29364.

2. En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el referido medio impugnatorio cumple con ellos, a saber: **i)** se recurre una resolución expedida por una Sala Superior que como órgano jurisdiccional de segundo grado pone fin al proceso, **ii)** se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; **iii)** fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado a la parte recurrente con la resolución impugnada; y, **iv)** además adjunta el arancel judicial por concepto del recurso de casación.

3. Antes del análisis de los requisitos de procedencia es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su





fundamentación por parte de quien recurre debe ser *clara, precisa y concreta*, indicando ordenadamente cuales son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial

4. Por otro lado, el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, determina las causales del recurso de casación, a saber: a) infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, y b) apartamiento inmotivado del precedente judicial; no obstante ello la parte recurrente denuncia la infracción normativa del: a) artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado; artículo VII del Título Preliminar, 196 y 197 del Código Procesal Civil; artículo 912 del Código Civil; y b) apartamiento inmotivado de precedentes judiciales y otros pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema de Justicia, en casos objetivamente similares.

5. La parte recurrente denuncia la infracción normativa del: artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado; artículo VII del Título Preliminar, 196 y 197 del Código Procesal Civil; artículo 912 del Código Civil; señalando que la sentencia de vista no se encuentra debidamente motivada, por cuanto solo recoge los argumentos de la sentencia apelada, sin meritar objetivamente los medios probatorios, sobre todo aquellos que acreditan la propiedad del recurrente como la Resolución Directoral N° 053-AA-80-D-RA-IV-C Predio Casa Blanca, por el cual fue calificado como beneficiario de la reforma agraria, precisando que no solo tiene la condición de poseionario sino también de propietario y que dicho inmueble es distinto al que los accionantes pretenden su restitución, por lo que el sustento para confirmar la sentencia apelada son insuficientes.

6. Respecto a la denuncia expuesta en el *literal a)*, se advierte que las instancias de mérito han determinado que la demandante y sus hermanos son los legítimos propietarios del inmueble, por lo tanto su derecho a reivindicar emana de una norma constitucional y legal, tal como lo han determinado las instancias de mérito, por cuanto el título que pretende hacer valer el recurrente solo lo reconoce como poseionario del predio denominado “La Conga Amarilla”, tal como se aprecia a fojas doscientos cincuenta y cuatro. En consecuencia, la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo refiere los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil,



modificado por la Ley N° 29364; por lo que, este extremo del recurso deviene en improcedente.

7. Respecto a la denuncia expuesta en el *literal b)*, referidos en las Sentencias Casatorias expedidas en los Expedientes N° 1211-2006-ICA, N° 698-2006-LIMA, N° 657- 2005-ANCASH, N° 265-95-LIMA, y que se encuentran referidas a que el inmueble a reivindicar debe estar plenamente identificado

8. Esta Suprema Sala advierte que para efectos de denunciar la causal precedentemente citada, las resoluciones a que se refieren deben cumplir con los requisitos señalados en el artículo 400 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, que determina: “La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente...”; respecto a este tema no existe precedente judicial, por lo que el recurrente no ha cumplido con los requisitos previstos en los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, por lo que este extremo del recurso de casación también deviene en improcedente.

## II. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 392, del Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por don Rafael Cárdenas Chávez, de fecha veintidós de diciembre de dos mil diez, obrante a fojas setecientos setenta y cuatro contra la sentencia de vista de fecha ocho de noviembre de dos mil diez, obrante a fojas setecientos cuarenta y cuatro; en los seguidos por doña Amalia Elodia Rabanal de Linares contra don Rafael Cárdenas Chávez y otros sobre reivindicación; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron. Vocal Ponente: Acevedo Mena.



**SS. ACEVEDO MENA, CHUMPITAZ RIVERA, VINATEA MEDINA,  
YRIVARREN FALLAQUE, TORRES VEGA.**



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

**CAS. 4586-2011 LIMA**

Lima, catorce de noviembre del año dos mil doce

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia:

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Esta Sala Suprema mediante resolución obrante a fojas dieciocho del presente cuadernillo, su fecha diecisiete de enero del año dos mil doce, ha estimado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de derecho procesal. La Asociación recurrente denuncia la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso: Refiere que el pronunciamiento de las instancias no se encuentran debidamente fundamentado y como tal afectan el debido proceso, pues pretenden que en el estadio procesal de la calificación o de la postulación, se acrediten aspectos necesarios para la ejecución de la sentencia, pero que bien pueden acreditarse en mérito a medios probatorios ofrecidos precisamente con arreglo a ley en el estadio que corresponde. La Sala Superior ha olvidado lo preceptuado en el inciso quinto del artículo cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil, que señala literalmente que la entidad accionante debe acompañar a su demanda los medios probatorios destinados a sustentar su petitorio, lo que no significa que dichos medios probatorios pruebe *a priori* su pretensión, sino que estén destinados a sustentarla y la razón de ello es porque, finalmente, es el juez el que al emitir la sentencia determinará si es que los medios probatorios, admitidos, merituados y actuados, probaron o no la pretensión.

2. Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas cuarenta y tres del expediente, la Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico interpone demanda de reivindicación contra Gregoria Zanabria Gutiérrez, solicitando que se le restituya la posesión del lote de terreno signado como Manzana “K” lote número doce de la Asociación de Vivienda Villa Libertad



de Monterrico, que viene ocupando, inmueble de doscientos metros cuadrados que se encuentra dentro de un terreno de mayor extensión (ciento cinco mil ochocientos tres metros cuadrados); además, que la construcción levantada por la demandada sobre el citado terreno sea demolida estando a su mala fe, debiendo asumir esta última el costo de la demolición conforme prevé la primera parte del artículo novecientos cuarenta y tres del Código Civil. Como fundamentos de su demanda sostiene que aproximadamente hace cinco años, debido a la acefalia generalizada que padeció la institución recurrente, la hoy demandada ocupó un área de terreno dentro de los límites de su habilitación urbana, haciéndolo de manera precaria para posteriormente levantar en el lugar una vivienda de material noble, sin contar con su autorización, y lo más grave, sin contar con la licencia de construcción emitida por la autoridad edilicia. En cuanto al extremo de la demolición de la construcción, se trata de una construcción única de material noble, la misma que ha sido levantada de mala fe, en propiedad ajena y causando perjuicio a la entidad recurrente.

**3.** A fojas cincuenta y dos del expediente, el juez de la causa emite resolución, su fecha nueve de marzo del año dos mil once, declarando inadmisibile la demanda y ordenando que en el plazo de tres días se subsane la omisión advertida, bajo apercibimiento de rechazarla. El *A Quo* señaló que la entidad demandante debía: **a)** Acreditar documentalmente que el lote número doce de la Manzana “K” y de la Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico, cuya reivindicación demanda y que refiere tiene un área de doscientos metros cuadrados, se encuentra ubicado dentro de los ciento cinco mil ochocientos tres metros cuadrados, que refiere formar parte del terreno de propiedad de su representada, ya que en la copia literal que se acompaña no se desprende dicho hecho; **b)** Presentar la nómina de los asociados de la entidad demandante y de ser el caso el padrón de socios de la demandada; y **c)** Precisar debidamente si el petitorio versa sobre reivindicación o mejor derecho de propiedad.

**4.** A fojas sesenta y ocho del expediente, la entidad demandante presenta escrito subsanatorio indicando que: **a)** Están ofreciendo dos medios de prueba determinantes que se actuarán en el estadio procesal correspondiente: La inspección judicial, a realizarse en el lugar exacto en que se encuentra el terreno, así como la pericia técnica, de cuyas conclusiones brindadas por el profesional respectivo, fluirá que el área en cuestión se halla dentro del terreno de ciento cinco mil ochocientos tres metros cuadrados, registrado a su favor en el Registro de



Propiedad Inmueble de Lima y Callao, con Código de Predio P cero tres dos cero dos tres cuatro cinco y, además, que se trata, como dice la demanda de un “*lote informal*” de una invasión, que está esperando ampararse en los plazos prescriptorios para burlar su derecho de propiedad; **b)** Cumplen con presentar el estatuto institucional en el que aparece la nómina de todos los asociados de su institución y de cuya simple lectura se evidencia que no aparece por ningún lado el nombre de la hoy demandada como asociada; y **c)** Su demanda versa sobre acción reivindicatoria.

**5.** A fojas setenta del expediente, obra la resolución de fecha veintiocho de marzo del año dos mil once, mediante la cual el juez rechaza la demanda, haciendo efectivo el apercibimiento decretado. El *A Quo* señala que si bien es cierto el escrito ha sido presentado dentro del plazo concedido en la resolución número uno, empero no se ha cumplido con subsanar a cabalidad las omisiones anotadas en la resolución antes glosada, esto es, con acreditar documentalmente que el lote número doce de la Manzana “K” de la Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico y cuya reivindicación demanda, que según refiere tiene un área de doscientos metros cuadrados y se encuentra ubicado dentro de los ciento cinco mil ochocientos tres metros cuadrados, que forma parte del terreno de propiedad de la demandada, arguyendo que este hecho se acreditará con la inspección judicial así como con la pericia técnica que se ofrecen como medio probatorio. Que, de la relación de terrenos que se adjunta como nexa, no se desprende que exista el Lote número doce de la Manzana “K” alguno a favor de la entidad actora, tanto más si la relación de personas que aparecen en el estatuto de la Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico, datan del año mil novecientos setenta y ocho; siendo así, al no haberse cumplido con presentar la nómina de asociados o el padrón de los socios actualizados, no se ha cumplido con subsanar a cabalidad las omisiones anotadas en la resolución número uno expedida en autos.

**6.** Apelada dicha resolución, el *Ad Quem* la confirma, mediante resolución obrante a fojas noventa y siete del expediente, su fecha diecinueve de julio del año dos mil once. Como fundamentos expone que no se ha dado cumplimiento a los requerimientos del juzgado; si bien la calificación de la demanda está referida a la evaluación de los presupuestos procesales y a las condiciones de la acción, sin embargo, al estar peticionándose la acción de reivindicación, tratándose de un acto postulatorio, el pretensor debe meridianamente acreditar documentalmente ser el propietario del bien cuya titularidad ostenta, siendo en todo caso la inspección



judicial, así como la pericia pruebas que coadyuven a acreditar los hechos expuestos por las partes, siendo insuficiente los documentos acompañados a la demanda en razón que ninguno de ellos hace referencia al lote número doce de la Manzana “K”. Que, en cuanto a la nómina de asociados o padrón de socios, el instrumento presentado que corre de fojas cincuenta y seis a sesenta y seis del expediente no cumple con el requerimiento efectuado por el juez, en razón a que dicho documento data del año mil novecientos setenta y ocho, siendo una copia simple.

7. En atención a la denuncia postulada en el recurso de casación *sub examine* cabe señalar que la etapa de calificación de la demanda no es la oportunidad propicia para evaluar las pruebas aportadas por las partes. De conformidad con el artículo cuatrocientos veinticinco inciso quinto del Código Procesal Civil, la entidad demandante debe adjuntar a su escrito de demanda los medios probatorios que sustenten su petitorio, correspondiendo al juez admitirlas en su oportunidad y posteriormente actuarlas y merituarlas de acuerdo a ley, en la sentencia. En tal orden de ideas, se advierte el error en que han incurrido las instancias de mérito al haberse contraído a valorar las pruebas sin haber seguido el íter antes señalado, lo cual inclusive importa una vulneración al derecho a la tutela judicial de la parte demandante.

8. Por consiguiente, se verifica la denuncia postulada, lo cual importa la nulidad de las resoluciones emitidas por las instancias de mérito, debiendo el *A Quo* renovar el acto procesal viciado, volviendo a pronunciarse respecto al escrito de subsanación obrante a fojas sesenta y ocho del expediente, su fecha dieciséis de marzo del año dos mil once, y posteriormente continuar con la substanciación del proceso.

## II. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico a fojas ciento catorce; en consecuencia, **CASARON** la resolución de vista a fojas noventa y siete, su fecha diecinueve de julio del año dos mil once, emitida por la Primera Sala Civil de Lima; e **INSUBSISTENTE** la



resolución apelada de fojas setenta, su fecha veintiocho de marzo del año dos mil once, que rechaza la demanda, **ORDENARON** que el *A Quo* se pronuncie nuevamente respecto al escrito de subsanación obrante a fojas sesenta y ocho, su fecha dieciséis de marzo del año dos mil once, y continúe con la substanciación del proceso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico contra Gregoria Zanabria Gutiérrez, sobre Reivindicación; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.

**SS. TICONA POSTIGO, ARANDA RODRÍGUEZ, PONCE DE MIER,  
VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA.**





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

**CAS. 3352-2011 LIMA NORTE**

Lima, dieciséis de enero del año dos mil trece

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número 3352-2011, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia

**I. HECHOS:**

1. Jeny Sotomayor Capcha interpone demanda de Reivindicación fundamentándola en:

a) Le restituya y le entregue debidamente desocupado el terreno de su propiedad, que ocupa indebidamente, ubicado en la Manzana R-2, Lote doce, segunda Etapa, de la Urbanización La Alborada - Comas, de ciento ochenta metros cuadrados (180 m<sup>2</sup>), alegando que es propietaria del terreno ubicado en la Manzana R-2, lote 12, Segunda Etapa de la Urbanización La Alborada - Comas, con un área de ciento ochenta metros cuadrados (180m<sup>2</sup>) inscrita en los Registros Públicos de Lima con el Código número 1217977, que lo adquirió mediante escritura pública de compraventa del siete de octubre del año dos mil seis, de su anterior propietaria la Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada con código de predio número P01222155.

b) La demandada el seis de febrero del año dos mil siete, ingresó a su terreno en forma ilegal e indebida, cuando la recurrente se encontraba en posesión. Se basó de la violencia para irrogarse título que no le corresponde, aduciendo la demandada que también es dueña, cosa que no le asiste porque la recurrente tiene la propiedad inscrita en los Registros Públicos. La demandada no tiene ningún título, ni tiene ninguna relación contractual, pretendiendo apropiarse del terreno de su propiedad encontrándose en posesión. La presente acción es para que la demandada poseedora y no propietaria le restituya el terreno de ciento ochenta metros cuadrados (180 m<sup>2</sup>) de su propiedad.



2. La demandada Mensía García Zavala Viuda de Carlos contesta la demanda alegando que:

a) No es verdad que la demandante sea la propietaria del inmueble *sub litis*, toda vez que el doce de octubre del año mil novecientos noventa y uno, con su difunto esposo adquirieron la compraventa de la Asociación de Pobladores de la Urbanización Alborada, el lote doce y el trece que son contiguos, como consta en los recibos y en los contratos del diecisiete de octubre del año mil novecientos noventa y uno y cuyos precios se cancelaron en forma total. Luego de adquirir la propiedad del inmueble tomaron posesión de ambos lotes en forma continua, pacífica y pública hasta la actualidad; realizando en ambos lotes actos posesorios como el cercado de todo el perímetro de ambos lotes con material noble y el aplanado para convertirlo en hábil para habitar; asimismo, instalaron los servicios de agua y luz. Lo que ocurrió fue que los malos dirigentes de la Asociación de Pobladores Urbanización la Alborada pese a tener pleno conocimiento que ella tenía la posesión de los inmuebles (lote doce y lote trece de la Manzana R-1 de la Urbanización La Alborada de Comas), aprovecharon que su mandato seguía inscrito en los Registros Públicos, y el siete de octubre del año dos mil seis procedieron adjudicar por compraventa el lote doce de la Manzana R-2, Segunda Etapa a la demandante, pretendiendo ingresar al terreno a viva fuerza y al no poder porque la repelió, lo denunció ante la Fiscalía, promoviendo la acción penal, en el expediente número 2007- 03042. La demandante pretende que se le reconozca un derecho que no le corresponde, toda vez que la Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada no era propietaria de ese bien, por lo que dicha compraventa es nula por transgredir el artículo doscientos diecinueve, inciso siete del Código Civil. Tampoco es cierto que venga ocupando el terreno desde el seis de febrero del año dos mil siete, por lo que la demanda debe declararse infundada

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia se declaró infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) Si bien la demandante ha presentado una Escritura Pública inscrita en los Registros Públicos sobre el bien inmueble *sub litis*, en este caso no corresponde aplicar el principio de prioridad en el tiempo de la inscripción previsto en el



artículo dos mil dieciséis del Código Civil pues el documento inscrito fue otorgado por los representantes de la asociación de pobladores de la Urbanización Alborada, cuando el bien inmueble ya no era de su propiedad, pues con anticipación ya le había sido vendido a la demandada y a su finado esposo; sin embargo, no se había perfeccionado en escritura pública e inscrita en los Registros Públicos dicha compraventa, siendo que dicho documento no ha sido objeto de tacha, ni de invalidez ni de ineficacia, por lo que mantiene su eficacia probatoria.

**b)** Se debe considerar que en nuestro sistema de inscripción registral no es constitutiva de derechos, sino meramente declarativa de los mismos, en este caso no resulta de aplicación el referido dispositivo legal, pues la transferencia de propiedad es anterior a la preferencia legal de bien inmueble inscrito. Considerar la preferencia en la inscripción registral para declarar la titularidad dominal respecto del bien inmueble *sub litis* sería una solución injusta de la controversia.

**c)** Por lo que la poseedora del bien inmueble *sub litis* resulta ser la propietaria del mismo, el documento que ha presentado la demandante no la acredita como titular del bien *sub litis*, pues el bien inmueble ya había sido vendido con anterioridad a la demandada.

**d)** El documento que exhibe la demandante fue otorgado por los representantes de la asociación de pobladores de la Urbanización Alborada, aprovechando que el referido bien no se encontraba inscrito en los Registros Públicos. En este caso está probado que la demandada si cuenta con documento de fecha cierta, como es el contrato de compraventa del bien inmueble *sub litis*, es decir, es una poseedora del bien inmueble que tiene la calidad de propietaria, en consecuencia no se da el presupuesto de ser un poseedor no propietario para que proceda la acción reivindicatoria, por cuyas consideraciones no se ha determinado que la demandante se encuentre en posesión del bien sin tener derecho alguno. En este punto debe quedar claramente establecido que al evaluar la prueba actuada en este proceso y señalar que la demandada cuenta con un documento de fecha cierta como es el contrato de compraventa que la acredita como propietaria, a criterio del Órgano Jurisdiccional no significa interferir en la investigación judicial de carácter penal que realiza el órgano jurisdiccional correspondiente, como se aprecia de las copias certificadas de fojas ciento veintiuno – ciento sesenta y dos que conforme a la inspección judicial se ha constatado que el inmueble cuenta con medidor de luz, tiene un borde perimétrico, la puerta de ingreso al lote es única para los lotes



doce y trece. Entre ambos lotes (12 y 13) existe una división rústica de madera y esteras. La antigüedad de la construcción de este muro no se ha podido identificar. En el interior del inmueble se aprecia material reciclable, existen tres ambientes rústicos de madera y esteras con uso antiguo, uno de ellos destinado a dormitorio y otro a cocina.

e) Las construcciones son de material rustico y antiguos de lo que se infiere que son de la demandada, lo que no ha sido cuestionada por la demandante. Estando acreditada la propiedad del lote por parte de la demandada, se tiene que las construcciones existentes han sido hechas de buena fe

### III. SEGUNDA INSTANCIA

La demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior ha revocado la apelada y reformándola declararon fundada, al considerar que:

a) Si bien la acción reivindicatoria la interpone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, también lo es que nada obsta para que en este proceso se pueda analizar a quien corresponde el mejor derecho de propiedad alegado.

b) Siendo ello así, debe tenerse presente que la demandante acredita su derecho mediante título inscrito en los registros públicos y no advirtiéndose de los actuados pruebas que demuestren que dicha parte adquirió el referido inmueble de mala fe, debe aplicarse el principio de prioridad en el tiempo, previsto en el artículo dos mil dieciséis concordado con el artículo dos mil veintidós, ambos del Código Civil, y es decir, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Concluyendo, que la demandada no ha logrado acreditar la propiedad que alega tener sobre el bien inmueble *sub litis* con los medios probatorios aportados consistentes en el contrato de compraventa de terreno y recibos de pago (folios veintitrés a veintinueve) los cuales tienen fecha cierta catorce de mayo del año dos mil nueve, máxime si lo alegado por la demandada respecto a que los malos dirigentes de la Asociación de Pobladores Urbanización La Alborada, aprovechando que su mandato seguía inscrito en Registros Públicos procedieron adjudicando por compraventa el inmueble *sub litis* a la demandante; es un hecho que no merece pronunciamiento en este proceso, desde que todo cuestionamiento respecto de la validez del contrato de compraventa



adjuntado por la actora, debe resolverse en el proceso que corresponda. Habiéndose acreditado los presupuestos que requiere la pretensión demandada para ser amparada la impugnada debe revocarse; y no existiendo construcciones en forma integrante e inseparable del inmueble *sub litis*, de material noble, conforme se verifica del acta de inspección judicial (folios noventa y siete a noventa y nueve) carece de objeto pronunciarse respecto a ello; disponiendo la restitución del bien inmueble *sub litis* a la demandante.

#### IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha trece de septiembre del año dos mil once, obrante a fojas cuarenta y tres del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo novecientos veintisiete del Código Civil, ya que la acción reivindicatoria lo que persigue, no es que el poseedor no propietario le entregue el bien inmueble al actor, sino que persigue que el poseedor no propietario del bien inmueble le restituya la propiedad; lo cual presupone que el actor debió estar en la posesión del inmueble y que a razón de ello perdió la posesión del mismo. Pues la demandante y los dirigentes de la Asociación de Pobladores Urbanización La Alborada celebraron el contrato de Adjudicación por Compraventa del veintisiete de septiembre del año dos mil seis (aprovechando que estos tenían vigente su mandato) y lo inscribieron en Registros Públicos como aparece en la Copia Literal con el fin de despojarla de su derecho de propiedad sobre el inmueble; lo que se acredita porque la demandante adquirió el inmueble teniendo conocimiento que ese lote de terreno ya no era de su propiedad, además la recurrente estaba en posesión del bien inmueble y la actora nunca estuvo en posesión del mismo.

b) Se ha inaplicado el artículo ciento sesenta y ocho del Código Civil, pues al no analizar en forma debida los hechos aportados al proceso ni compulsar el valor de los abundantes medios probatorios presentados y que en la propia resolución cuestionada se alude, se ha conllevado a la inaplicación del artículo ciento sesenta y ocho del Código Civil, el cual constituye una cláusula general aplicables a todos los contratos que se interpretan objetivamente.



c) Aplicación indebida de los artículos dos mil dieciséis y dos mil veintidós del Código Civil, por ser impertinentes para este caso, pues las situaciones de hecho no conlleva a la aplicación de las normas legales antes aludidas; además la inscripción en el Registro Público no es obligatoria, ni tampoco es constitutiva de derechos, lo cual significa que de existir dos actos jurídicos –compraventas - respecto del mismo bien; no se puede sostener que la persona que logro su inscripción en el Registro Público tenga mayor valor que el que no logró su inscripción.

d) Inaplicación del artículo doscientos diecinueve, inciso cuarto del Código Civil, por cuanto la Escritura Pública en que funda su demanda la demandante al tener un fin ilícito –que es el de despojarla de su derecho de propiedad sobre el inmueble- es un acto jurídico que deviene en nulo o por lo menos cuestionable, y por lo mismo no puede servir para acreditar un derecho de propiedad. Finalmente indica que su pedido casatorio es revocatorio respecto de la sentencia impugnada.

2. Que, analizada la sentencia de vista impugnada se advierte que si bien el Colegiado Superior ha amparado la demanda de reivindicación interpuesta por Jeny Sotomayor Capcha considerando que la demandante acredita su derecho mediante título que se encuentra inscrito en los Registros Públicos, aplicando el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, concordado con el artículo dos mil veintidós del mismo Código, que consagran los principios de prioridad y de oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos; sin embargo, no cumple con señalar en forma debida y analizando los medios probatorios conforme lo establece el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil, si la demandante ha adquirido el bien materia de *litis* de buena fe, si se tiene en cuenta que el Juez ha señalado que de fojas ciento setenta y tres a ciento setenta y seis obran recibos por concepto de impuesto predial desde los años mil novecientos noventa y siete hasta el año dos mil siete a nombre de Cirilo Carlos Durand, esposo de la demandada Mensia García Zavala Viuda de Carlos; asimismo, que de la inspección judicial que obra a fojas noventa y siete se constató que el inmueble cuenta con medidor de luz, tiene un borde perimétrico, la puerta de ingreso al lote es única para los lotes doce y trece y que entre ambos lotes existe una división rústica de madera y esteras.

3. Que, además, el *Ad quem* debe tener en cuenta al momento de emitir su fallo, el proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico interpuesto por Mensía García Zavala



Viuda de Carlos contra Jeny Sotomayor Capcha, en donde se cuestiona el título de propiedad de la demandante; y, la compraventa efectuada por la demandante a favor de Néstor Wilfredo Huamancha Ortiz y Doris Amelia Bohórquez Huamán; asimismo, debe tenerse a la vista los actuados del proceso penal seguido contra Mensía García Zavala viuda de Carlos por el delito contra el patrimonio – Usurpación agravada en agravio de Jenny Sotomayor Capcha.

4. Que, por lo expuesto, en forma excepcional, a fin de no vulnerar el derecho al debido proceso de las partes corresponderá anular la sentencia de vista impugnada a fin de que el Colegiado Superior expida nuevo fallo.

## II. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Mensia García Zavala Viuda de Carlos; por consiguiente **CASARON** la sentencia de vista, en consecuencia **NULA** la resolución impugnada de fecha seis de abril del año dos mil once que obra a fojas cuatrocientos sesenta y tres; **ORDENARON** que el Colegiado Superior expida nuevo fallo con arreglo a ley y conforme a lo señalado precedentemente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jeny Sotomayor Capcha contra Mensía García Zavala viuda de Carlos, sobre Reivindicación; y los devolvieron. Ponente Señora Chumpitaz Rivera, Jueza Suprema

**SS. TICONA POSTIGO, PONCE DE MIER, CHUMPITAZ RIVERA, VALCÁRCEL SALDAÑA, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 3859-2012 LIMA**

Lima, diez de enero del año dos mil trece

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

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Que, el recurso de casación interpuesto por Marcelino Cóndor Quijada y Lorenza Flores de Cóndor, cumple con los requisitos de forma para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, toda vez que se ha interpuesto contra una resolución que pone fin al proceso, ante el Órgano Jurisdiccional que emitió la resolución impugnada, dentro del plazo de diez días contado desde el día siguiente de notificada la citada resolución y adjuntando el recibo de la tasa judicial correspondiente por conceptos de recurso de casación.

2. Que, respecto a los requisitos de procedibilidad, los recurrentes denuncian como sustento de su recurso la causal de infracción normativa, prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, alegando que:

a) Se ha infringido el artículo novecientos veintisiete del Código Civil, toda vez que en la sentencia de vista, se señala que se anuló judicialmente el Acta de Entrega y Pago de Precio; sin embargo, a la sentencia a la cual hace alusión dicho Colegiado no analiza que fue materia de debate y posterior pronunciamiento si los actos jurídicos que dieron lugar a los contratos de compra venta adolecen de alguna causal de nulidad pero bajo ninguna circunstancia se discutió si el contrato de compra venta celebrado entre la Asociación y los recurrentes adolece de nulidad y mucho menos se declaró expresamente mediante sentencia. De conformidad con el artículo doscientos veinticinco del Código Civil se habrá anulado el documento pero no el acto jurídico de compra venta celebrada que subsiste plenamente y el cual está contenido en el contrato de Opción de Compra otorgado por la Asociación





en su calidad de socio hábil entregándole al mismo tiempo la posesión del lote. Mientras no se complemente la sentencia recaída en el proceso de nulidad de acto jurídico con otra sentencia donde se anule expresamente el mencionado Contrato de Opción de Compra, los demandados tendrían un título de propiedad que justifique su posesión y el título de la demandante para la reivindicación sería incompleto mientras no se complete la acción de nulidad seguida anteriormente;

b) Se ha infringido los artículo novecientos cuarenta y uno y novecientos cuarenta y tres del Código Civil, toda vez que, dicha norma no debió ser aplicada por el Colegiado Superior sino el artículo novecientos cuarenta y uno del Código Civil, al no configurarse actuar doloso o la intención maliciosa en la construcción efectuada por los demandados puesto que se les entrega el lote de terreno por parte de la asociación totalmente libre sin que persona alguna se halla encontrado en posesión del mismo desplegando actos materiales que evidencien posesión, menos existía edificaciones o signos de plantaciones, cercos u otros por parte de la demandante que demuestren titularidad de algún derecho real sobre el lote de terreno. Este lote de terreno es adquirido por los demandados de buena fe en forma pública, sin ocultamiento y además ingresaron a poseer pacíficamente pagando el íntegro del precio e inmediatamente en base a esa buena fe comienza a edificar en marzo de mil novecientos noventa y siete una vivienda con fines de casa habitación para su familia terminando la construcción en julio de ese mismo año. La sentencia que recayó en el proceso de nulidad de acto jurídico, Expediente número once mil novecientos nueve – mil novecientos noventa y ocho, fue emitida el trece de setiembre del año dos mil uno cuando ya se habían concluido las obras de construcción y la sentencia que la confirma data de fecha diez de mayo del año dos mil dos cuando los demandados la habitaban plenamente. Las cartas notariales cursadas por la actora son de fecha posterior a la finalización de la edificación y por sí solas no enervan la buena fe ostentada pues además existían otros signos y hechos que permitía que los demandados continúen creyendo en la legitimidad de su derecho como es la reversión del lote de la progenitora de la demandante a favor de la asociación, así como la publicación realizada por la Asociación en el Diario La Nación del dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y siete comunicando la exclusión de sus asociados, entre ellos Catalina Hurtado Palomino viuda de Suere;

c) Se ha infringido los artículos novecientos siete y novecientos ocho del Código Civil, toda vez que, los recurrentes han acreditado haber adquirido la propiedad



del lote mediante contrato de opción celebrado con la Asociación, han pagado el precio real de seis mil dólares americanos - US\$.6,000.00-, se les ha entregado el lote en forma pública mediante acta. Estos actos jurídicos constituyen la convicción absoluta de haber obrado de buena fe. Ni siquiera concurre el elemento del error. Los medios probatorios que sustentan su buena fe corren en autos. El artículo novecientos ocho del Código Civil, señala que el poseedor de buena fe hace suyo los frutos. De conformidad con el artículo ochocientos noventa y uno del Código Civil, la construcción de una vivienda es fruto industrial y en consecuencia estando acreditada la buena fe, les corresponde en propiedad. No es justo que se les prive con una ilegal adjudicación como señala la sentencia de vista; y,

d) Se ha infringido el artículo mil novecientos cincuenta y cuatro del Código Civil, toda vez que, se adjudica la propiedad de la construcción sin ningún pago, lo que es contrario al valor supremo de la justicia pretendiendo al enriquecimiento indebido de la demandante y el desmedro de los demandados puesto que la edificación está valorizada en un monto mayor a los doscientos mil nuevos soles - S/.200,000.00- y se ha estado destinado para fines de casa habitación como morada de una familia que no tiene otro lugar donde vivir y que de aceptarse la decisión de la Sala Superior sería permitir el ejercicio abusivo del derecho de la demandante proscrito en el artículo dos del Título Preliminar del Código Civil pero sobre todo constitucionalmente en la parte final del artículo ciento tres de la Constitución Política del Estado

**3.** Que, evaluando los requisitos de procedencia previstos en el artículo trescientos ochenta y ocho del Código Procesal Civil, se advierte que los recurrentes no ha consentido la resolución adversa de primer grado, conforme a lo dispuesto en el inciso primero de la indicada norma procesal; y, si bien cumple con señalar con claridad y precisión la infracción normativa incurrida, conforme a la exigencia contemplada en el inciso segundo del mismo dispositivo; sin embargo, se tiene que la norma procesal exige que la infracción normativa incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, conforme también a la exigencia prevista en el inciso tercero de la citada norma procesal, la cual no se cumple a cabalidad, por cuanto, respecto al acápite:

**a)**, en el caso de autos, se ha concluido que con la sentencia expedida en el proceso de nulidad de acto jurídico, Expediente número once mil novecientos nueve – mil



novecientos noventa y ocho, Catalina Hurtado Palomino viuda de Suere, madre de la demandante, ostenta la calidad de propietaria del bien inmueble materia de reivindicación, el cual fue transferido posteriormente y ratificada su transferencia a favor de la accionante, evidenciándose con ello el correcto tracto sucesivo; por tanto, la actora cuenta con derecho de propiedad para solicitar la reivindicación del lote materia *sub litis* y siendo que los demandados no ostentan ningún derecho sobre el bien y lo poseen, deben restituir y entregar el mismo; en tal sentido, debe desestimarse este extremo. En cuanto a los acápites

**b), c) y d)**, en esencia, lo que básicamente están buscando los impugnantes, es que se realice una nueva valoración de pruebas, actividad procesal que se contraviene con la finalidad del recurso de casación. A mayor fundamento, de la revisión de los autos, se advierte que efectivamente se acredita la mala fe de los recurrentes en las construcciones realizadas sobre el bien inmueble materia de reivindicación, ya que a sabiendas y teniendo plena conocimiento continuaron efectuando construcciones sobre un bien ajeno, la misma que en su momento pertenecía y era de propiedad de la señora Catalina Hurtado Palomino viuda de Suere que posteriormente transfirió a la demandante, conforme se acredita de las pruebas admitidas y actuadas en el presente proceso, así como en la declaración de parte llevada a cabo en la Audiencia de Pruebas; por tanto, debe desestimarse estos extremos

**4.** Que, siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Marcelino Córdor Quijada y Lorenza Flores de Córdor, mediante escrito obrante a fojas mil dieciséis contra la sentencia de vista de fecha novecientos noventa y seis, su fecha diecinueve de junio del año dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Feliciano Suere Hurtado contra Marcelino Córdor Quijada y otra,



sobre Reivindicación y otro; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo,  
Juez Supremo

**SS. TICONA POSTIGO, PONCE DE MIER, CHUMPITAZ RIVERA,  
VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA.**



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

**CAS. 4957-2010 ICA**

Lima, uno de diciembre del dos mil once

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa cuatro mil novecientos cincuenta y siete – dos mil diez en la fecha y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. La Sala mediante resolución de fecha cuatro de mayo del dos mil once, ha estimado procedente el recurso de casación por las causales de:

a) La infracción normativa procesal de los artículos 197 del Código Procesal Civil, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, y artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, alegado que tanto la sentencia de vista como la sentencia de primera instancia han resuelto el presente proceso como si se tratará de un proceso sobre mejor derecho de propiedad, alterando la relación procesal válida, contraviniendo el petitorio de la demanda, vulnerando el principio de congruencia, al emitir sentencia pronunciándose sobre un punto controvertido no fijado en el proceso, violentando el derecho de defensa de Es salud, el debido proceso y la tutela procesal efectiva. Así se advierte que el petitorio de la demanda de Es salud es la reivindicación y restitución de un área de 165.10 m<sup>2</sup> del predio materia de litis lo cual fue fijado como punto controvertido, sin embargo, en la sentencia de primera instancia se declara infundada la demanda analizando el mejor derecho de propiedad, pues el juez de primera instancia analiza cuál de las partes inscribió primero su derecho de propiedad en los registros públicos, conforme al artículo 2016 del Código Civil lo cual es incongruente con los puntos controvertidos fijados en autos. Más aún cuando la pretensión reconvenicional de mejor derecho de propiedad introducida por el demandado fue desestimada por la Resolución N° diecinueve del tres de noviembre de dos mil cinco, que declaró fundada la excepción de litispendencia propuesta por Es salud. Así, también se advierte que la sentencia de vista incurre en el mismo error al sostener que por su mejor derecho



de propiedad el demandado no tiene obligación alguna de reivindicar, por ser su título de propiedad más antiguo que el de la demandante. Lo cual vulnera el principio de congruencia procesal, ya que lo que aquí se discute es la reivindicación y devolución al demandante del predio materia de litis no quien tiene mejor derecho de propiedad. Además, se advierte las instancias de mérito no han realizado un valoración conjunta y razonada de los medios probatorios consistentes en el acta de inspección judicial de fojas cuatrocientos, acta de audiencia de pruebas, informe pericial de fojas cuatrocientos diecinueve a cuatrocientos treinta y dos planos, títulos de propiedad, escritura pública y otros; según el juzgador existe una superposición de 49.85 m<sup>2</sup> cuando en realidad de la pericia se desprende que la superposición es de 157.82 m<sup>2</sup>, área que se encuentran en posesión de los codemandados, por lo cual tienen la obligación de reivindicar el terreno a favor de la recurrente. Asimismo, las instancias de mérito no han meritado los asientos registrales favorables a Es salud, sobre embargo en forma de inscripción de fecha veinticuatro de setiembre de mil novecientos noventa y seis, medida cautelar que generó la adquisición del predio a su favor, derecho real del recurrente inscrito antes del derecho real del demandado;

**b)** Infracción normativa procesal de los artículos 923 y 927 del Código Civil, alegando que está acreditado que la pretensión del recurrente cumple con los requisitos para reivindicar el predio sub litis; siendo así, las instancias de mérito no han tenido en cuenta que ESSALUD ha acreditado la propiedad del área sub litis que se reclama, ha probado que los codemandados están en posesión del área sub litis de manera ilegítima y sin derecho a poseer, y que el predio a restituir está ubicado en el inmueble N° 104 de la Calle Pachacútec del Distrito de Subtanjalla;

**c)** Infracción normativa del artículo 2016 del Código Civil, se ha acreditado que Es salud inscribió primero sus derechos reales sobre el predio materia de litis, pues de los asientos 1-D, y 2-D de la ficha matriz N° 447-010112 así como de las fichas que ostentan ambas partes, obra el embargo trabado a favor de Es salud realizado el veintitrés de setiembre de mil novecientos noventa y seis y presentado a Registros Públicos el veinticuatro de setiembre de mil novecientos noventa y seis, lo cual evidencia que el título real del recurrente se opone al título presentado por el demandado, teniendo mejor derecho de propiedad, por cuanto el derecho real del título de embargo de Es salud es preferente por cuanto fue inscrito con anterioridad frente al derecho real del título del demandado conforme al artículo 2022 del Código Civil.



2. Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por infracción normativa procesal y sustantiva; es menester analizar en primer lugar las infracciones de carácter procesal a fin de establecer si efectivamente se vulneró o no el debido proceso, esto conforme a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 396 del Código Procesal Civil, el mismo que establece: **1)** Si la infracción de la norma procesal, que produjo la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o el debido proceso del impugnante, la Corte Suprema casa la resolución impugnada y, además según corresponda: **a)** Ordena a la Sala Superior que expida una nueva resolución; o, **b)** Anula lo actuado hasta la foja que contiene la infracción inclusive o hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada, y ordena que se reinicie el proceso; **c)** Anula la resolución apelada y ordena al juez de primer grado que expida otra; **d)** Anula la resolución apelada y declara nulo lo actuado e improcedente la demanda. **2)** Mientras que si se declara fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, íntegra o parcialmente, según corresponda, también se revocará la decisión si la infracción es de una norma procesal que, a su vez, es objeto de la decisión impugnada. Es por ello, que la revisión de las causales por las que han sido declarados procedentes el recurso de casación interpuesto debe comenzar por el análisis de la alegación de infracción normativa de carácter procesal de los artículos 197 del Código Procesal Civil, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, y artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.

3. Que, se debe destacar que el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho - incluyendo el estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional según Faúndez Ledesma <sup>1</sup>.- “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integrantes, y que se refieren ya sea a las estructuras y características del tribunal, al procedimiento que debe seguir y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”. Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por Ley, la



pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.

4. Que, en ese sentido, la causal de infracción normativa procesal denunciada se configura entre otros supuestos por la afirmación del recurrente que durante el desarrollo del proceso no se han respetado principios y garantías del proceso en las instancias de mérito, por cuanto, se han obviado o alterado actos de procedimiento lo cual ha generado que la tutela jurisdiccional no sea efectiva, incumpla con el deber de motivar sus decisiones y realizado en forma incoherente con clara trasgresión del derecho vigente, y sobre todo de los principios procesales; a los cuales hace alusión y que serán materia de análisis en los considerandos posteriores.

5. Que, antes de continuar con el análisis de las infracción jurídica denunciada; corresponde realizar algunas referencias fácticas, sobre este caso concreto; ya que sin hechos no puede haber derecho; realizando un resumen de la controversia suscitada, materia del presente proceso. En ese sentido se aprecia que mediante la presente demanda, contenida en el escrito de fojas veintiséis a treinta y dos, subsanada a fojas cuarenta y nueve, la entidad Seguro Social de Salud – ESSALUD representada por su apoderado judicial don Juan Fortunato Carbajo Paco, solicita que el demandado don Pablo César Hernández Cabrera le restituya el área ilícitamente construida por el demandado, cuya extensión asciende a 165.10 metros cuadrados, la misma que es parte integrante del inmueble de su propiedad donde funciona la Posta Médica de ESSALUD - Macacona de un área de 510.00 metros cuadrados, ubicado en la calle Pachacutec N° 104, del Distrito de Subtanjalla. Provincia y Departamento de Ica; por ende, solicita se le declare la propiedad y/o derecho a favor de ESSALUD sobre lo indebidamente edificado, sin la obligación de pagar su valor a la persona demandada, por no causar perjuicio la indicada construcción; alegando principalmente ser propietaria de un bien inmueble ubicado en el Distrito de Subtanjalla (Predio Santa Teresa) con una extensión de 510.01 metros cuadrados, cuya titularidad se encuentra inscrita en la Ficha N° 001878-010112 de la Oficina Registral Los Libertadores Wari - Ica, el cual ha sido destinado para el funcionamiento de la Posta Médica de Essalud – Macacona. Sostiene que el referido inmueble fue adquirido por su representada mediante remate público de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa y seis, dentro del proceso coactivo seguido por el ex IPSS (hoy ESSALUD) contra





la CAU MACACONA Ltda., sobre pago de aportaciones impagas, para posteriormente elevarse a escritura pública con fecha veinticuatro de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, aclarada con fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho. Añade que sobre el citado bien Essalud ha construido una fábrica constituida por un piso con un área techada de 307.26 m<sup>2</sup>, quedando un área libre de 202.75 m<sup>2</sup> y justamente dentro de esta área libre que pertenece a su representada, el demandado ha construido indebidamente y de mala fe una fábrica que abarca 165.10 metros cuadrados, la cual se encuentra ocupando sin que le asiste ningún derecho.

**6.** Que, los puntos controvertidos fijados en el Acta de Audiencia Complementaria de fojas doscientos veinticinco a doscientos veintiséis, se circunscriben en determinar: **a)** Determinar si es procedente la pretensión de reivindicación de un área de 165.10 m<sup>2</sup> ubicado en el inmueble 104 de la calle Pachacútec del distrito de Subtanjalla (Predio Santa Teresa – Posta Médica de Macacona); **b)** Determinar si es procedente la pretensión reconvenicional de nulidad de asiento registral en la ficha N° 1878- 01-01112 asiento B de la Oficina Registral.

**7.** Que, respecto al fondo de la controversia, las respectivas instancias de mérito coinciden en declarar

**1)** Infundadas las observaciones efectuadas contra el Informe Pericial de fojas cuatrocientos catorce a cuatrocientos treinta y dos, las que se aprueba;

**2)** Infundadas las tachas formuladas por el demandado y demandante de fojas cincuenta y ocho a sesenta y cuatro respectivamente;

**3)** Infundada la demanda de fojas veintiséis subsanada a fojas cuatrocientos nueve, interpuesta por el Seguro Social de Salud - ESSALUD contra Pablo César Hernández Cabrera sobre reivindicación y **4)** Infundada la demanda reconvenicional sobre nulidad de asiento registral; sin costas ni costos; con lo demás que contiene; sustentando su decisión la Sala Superior, como principales fundamentos los siguientes:

**a)** Que, se encuentra demostrado que la entidad actora adquirió el predio rústico Santa Teresa UC 12939, del distrito de Subtanjalla de la Provincia Ica, con un área de 510 m<sup>2</sup> donde se ha edificado un área de 344.91 y quedando un área libre de



202.75 m<sup>2</sup>, según fojas quince, ello en el año dos mil uno. Igualmente en el año dos mil uno se hace de conocimiento que se ha levantado una construcción de material noble; según fojas diecinueve a veintiuno;

**b)** Que, obra la copia del título de propiedad de abril de mil novecientos noventa y siete por la cual la CAU Macacona vende a favor de Pablo César Hernández Cabrera (demandado) el lote de terreno que está considerado como área comunal bajo la UC 10669 y es parte integrante del predio denominado Santa Teresa, la que conforme al inserto de fojas veinticuatro a veinticinco tiene un área de 165.10 m<sup>2</sup>, que es lo que pretende la parte actora, con el agregado de que debe declarar la propiedad sobre lo edificado en dicha área;

**c)** Precisa que el Instituto Peruano de Seguridad Social se adjudicó el inmueble el dos de octubre de mil novecientos noventa y ocho, según fojas treinta y cinco al cuarenta y cinco en cuyo acápite 4.4. se establecía el área de 165.10 metros cuadrados, que se encontraba en construcción, con una antigüedad de veinte años escritura que fue objeto de aclaración; según fojas cuarenta y seis a cuarenta y ocho, que indica un área de 0.0510.01 hectáreas. Añade que por su parte el demandado ha demostrado que adquirió en compraventa el nueve de abril de mil novecientos noventa y siete el lote de 1,605.43 m<sup>2</sup>; según fojas setenta a setenta y seis, inscribiendo la misma en la ficha 446 CU 010112 y modificación de la matriz e independización en el asiento 1C y 2B de la ficha 417 C.U. 010112 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, con fecha el dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, según fojas setenta y siete, siendo propietario del inmueble denominado Fundo Santa Teresa; la cual colinda por el oeste en línea recta con 53.20 m<sup>2</sup> lineales con propiedad de la entidad demandante. Añade que el predio adquirido y de la cual es propietario la parte demandada es el predio con UC 10748; según fojas setenta y ocho. Agrega que el predio de la entidad demandante es el predio UC 12939; según fojas ochenta y seis, donde se indica que colinda con la propiedad del demandado. La diligencia de inspección judicial de fojas doscientos cincuenta y tres y doscientos cincuenta y cuatro se tiene que el predio que ocupa el demandante, se encuentra construido, en regular estado de conservación, mientras que el predio que ocupa el demandado es de 489 m<sup>2</sup>. Concluye que, según la pericia realizada a fojas cuatrocientos veinticinco a cuatrocientos treinta y dos, se desprende que el área que contiene la escritura de la entidad demandante a fojas cuatrocientos diecinueve; con respecto al predio de propiedad de los demandados a fojas cuatrocientos veinte, se superpone a la



propiedad de los demandados según fojas cuatrocientos veintitrés, la misma que es explicada en la audiencia de fojas cuatrocientos cincuenta y seis, encontrándose debidamente identificados los predios materia de la acción. Establece que en el presente caso no resulta procedente la reivindicación pretendida por la demandante pues el demandado ostenta igualmente título de dominio, es decir tiene la calidad de propietario al corroborar con la inscripción registral realizada el dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y ocho (fojas setenta y siete), de modo tal que el título del demandante es posterior al de los demandados, la que se encuentra inscrito el siete de julio de dos mil, según fojas quince; siendo así, colige que se tiene que no se encuentra inscrito anteladamente en los registros públicos, con lo cual no se le puede otorgar al demandante el privilegio de prioridad en la inscripción registral establecido en el artículo 2016 del Código Civil, con el agregado que la propiedad de la parte demandada se encuentra delimitada conforme a los medios probatorios actuados, en especial de la inspección judicial y pericia; siendo unidad catastral diferente a la del emplazado, por lo que no es exacto que no se hayan valorado los medios probatorios que obran en el expediente. Precisa que la concurrencia de varios derechos subjetivos sobre un inmueble, no puede resolverse conforme la pretensión de reivindicación, porque la existencia de dos títulos de propiedad en colisión en parte de ellas, debe ser discutido en otra vía. Añade que en cuanto al agravio de que se está argumentando sobre mejor derecho de propiedad, que fuera desestimada en vía reconvencional, indica que el describirse dicha figura en la sentencia recurrida deviene inobjetable, por cuanto se tiene que la acción reivindicatoria pretendida, es procedente dirigirla aun en los casos que el demandado tuviera título de dominio, empero la del accionante debe demostrar conforme se ha indicado que el suyo, hubiera sido inscrito anteladamente en los Registros Públicos, en virtud del principio de prioridad es decir el mejor derecho.

**8.** Que, atendiendo a los argumentos del recurso de casación referidos a la infracción normativa procesal y sustentada en que las sentencias expedidas por las respectivas instancias de mérito han resuelto el presente proceso de reivindicación como si se tratará de un proceso sobre mejor derecho de propiedad, lo que vulnera el principio de congruencia, porque se pronuncia sobre un punto controvertido no fijado en el proceso. Más aún cuando, el petitorio de mejor derecho de propiedad en vía de reconvención planteada por la parte demandada fue desestimado mediante la Resolución N° diecinueve del tres de noviembre de dos mil cinco, que declaró fundada la excepción de litispendencia propuesta por Essalud.



**9.** Que, al respecto se debe destacar que el derecho de propiedad, consagrado en el artículo novecientos veintitrés del Código Civil, establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar (jus utendi), disfrutar (jus fructendi), disponer (jus abutendi) y reivindicar (jus vindicanti) un bien, por lo que se constituye en un derecho absoluto, sujeto a limitaciones de ley, exclusivo respecto de la cosa y excluyente respecto de terceros; en ese sentido uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que tiene la calidad solo de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad, para cuya dilucidación serán aplicables las reglas contempladas en el Código Civil sobre concurso de acreedores, prioridad registral, oponibilidad derechos reales y fe pública registral.

**10.** Que, en ese sentido si la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, entonces es procedente que mediante esta acción pueda dilucidarse el concurso de derechos reales, cuando dos o más personas alegan derecho de propiedad respecto de un mismo bien inmueble, en razón de que el atributo de la reivindicación puede ser ejercido por el propietario respecto de un tercero ajeno, ya sea frente a un poseedor no propietario o bien contra quien posea sin tener derecho oponible al demandante; consecuentemente, aun cuando el escrito de demanda de fojas veintiséis a treinta y dos, subsanada a fojas cuarenta y nueve no contenga como petitorio expreso la pretensión de Declaración de Mejor Derecho de Propiedad; dicho defecto no es suficiente para casar la sentencia de vista de conformidad con el artículo trescientos noventa y siete segundo párrafo del Código Procesal Civil, toda vez que, conforme ya se ha indicado, la misma pretensión de reivindicación permite la determinación del derecho de propiedad prevalente y por ende la emisión del mandato de restitución de la posesión del bien; pues como ha quedado establecido la acción reivindicatoria contemplada en el artículo 923 del Código Civil persigue la restitución del bien y la ejerce el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para recuperar su posesión; debiéndose acotar que, en tanto se discute la propiedad del demandante nada impide que pueda analizarse el título de propiedad que alegue tener la parte contraria, dilucidando de esta manera



el mejor derecho de propiedad, máxime si el artículo quinto del Título Preliminar del Código Procesal Civil faculta al Juez a tomar medidas necesarias para lograr una pronta solución al conflicto de intereses.

**11.** Que en cuanto a los argumentos del recurso de casación, consistentes en la infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil, porque las instancias de mérito no han realizado un valoración conjunta y razonada de los medios probatorios al expedir sus respectivas sentencias; se debe destacar que, si bien no está dentro de la esfera de facultades de la Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que han dado base a la sentencias expedidas por las respectivas instancias de mérito; no es menos cierto que en algunos casos, la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente que no corresponde a los criterios legales ni para la selección del material fáctico ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba; pues se debe además considerar que no sólo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino además que este medio de prueba -incorporado al proceso por los principios que rigen el derecho probatorio, como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud-, sea valorado debidamente; pues según Bustamante Alarcón <sup>2</sup>.- “si el derecho a probar tiene por finalidad producir en la mente del juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por los sujetos procesales, este derecho sería ilusorio si el Juez no apreciara razonadamente todos los medios probatorios actuados en el proceso con el fin de sustentar su decisión”. Lo que se haya corroborado con lo expresado por el Tribunal Constitucional <sup>3</sup> quien ha establecido como exigencia que las pruebas actuadas dentro del proceso sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, se desprenden dos obligaciones para el Juez: “(...) en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables (...)”.



12. Que, a mayor abundamiento, se debe precisar que la justicia se sustenta en la verdad, sin verdad no puede existir justicia y el sustento para declarar la verdad es la prueba, en ello reside la exigencia de que al motivarse la sentencia, exponga el Juez el resultado de la valoración que ha efectuado de los medios de prueba actuados en el proceso. En consecuencia, el Juez no puede emitir una sentencia justa, si su decisión no la sustenta en pruebas actuadas en el proceso; consecuentemente, se puede advertir que en efecto el Tribunal Ad quem no valora los medios probatorios consistentes en la inspección judicial de fojas cuatrocientos, el acta de audiencia de pruebas de fojas cuatrocientos cincuenta y seis a cuatrocientos cincuenta y siete, el informe pericial de fojas cuatrocientos diecinueve a cuatrocientos treinta y dos, donde se puede constatar que existe una superposición de 157.82 m<sup>2</sup>, área que difiere de lo establecido por el Juez en el quinto considerando la sentencia de primera instancia que ha sido confirmada por la sentencia de vista recurrida, donde se señala una superposición de 49.85 m<sup>2</sup> según el plano de fojas cuatrocientos veintitrés; por ende, se deberá determinar cuál es el área exacta materia de superposición y a partir de dicha valoración conjunta y razonada de los medios probatorios se podrá determinar en forma exacta cual es el área materia de reivindicación y en todo caso, en ejercicio de la facultad que le confiere al Juez los artículos 194 y 51 inciso 2 del Código Procesal Civil, se deberán actuar los medios probatorios que se considere pertinentes y que permitan identificar debidamente el inmueble materia de litis. OBITER DICTA.- Que, en la evolución del derecho procesal, la facultad de la apreciación probatoria por el Juez ha evolucionado, desde la antigua prueba tasada y la limitación de las pruebas admisibles en el proceso, a la libertad de utilización de los medios probatorios, únicamente limitada por la pertinencia a los hechos, y la libre apreciación para determinar su valor por el Juez. Así se reconoce en el vigente Código Procesal Civil cuando permite el uso de todos los medios probatorios y sus sucedáneos; enumerando los medios probatorios típicos, los atípicos y los sucedáneos en sus artículos 191, 192, 193 y 275 del Código Procesal Civil. En ese orden de ideas si bien el artículo 197 del Código acotado (precepto legal que se considera infraccionado por la parte recurrente) otorga libertad al Juzgador de mérito para valorar la prueba, le exige que aprecie la prueba en su conjunto y que lo haga utilizando su apreciación razonada. Esa apreciación debe expresar *sindéresis*; lo que no ha sucedido en el presente caso, por los fundamentos precedentes. Consecuentemente al no haberse cumplido las exigencias anteriormente descritas, se ha configurado la causal denunciada referida a la infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil, que



incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada; por lo que, carece de objeto expedir pronunciamiento, respecto de los demás argumentos del recurso de casación que no tengan relación con la exigencia de una debida identificación del inmueble materia de litis

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

**FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la entidad demandante Seguro Social de Salud – ESSALUD, mediante escrito de fojas quinientos ochenta a quinientos noventa y cuatro, en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista su fecha diecisiete de agosto de dos mil diez. **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica a fin de que expida nueva resolución con arreglo a ley; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; y los devolvieron. En los seguidos por el Seguro Social de Salud- Essalud con Pablo Cesar Hernández Cabrera y otra sobre reivindicación; Interviene como ponente el Juez Supremo Castañeda Serrano.

**SS. DE VALDIVIA CANO, HUAMANI LLAMAS, PONCE DE MIER, VALCARCEL SALDAÑA, CASTAÑEDA SERRANO.**



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

**CAS. 1927-2011 LIMA**

Lima, tres de mayo de dos mil doce

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Que, después de revisar el expediente con numeración asignada: 1927 – 2011 en esta Sede, sobre proceso de reivindicación, con informe oral en Audiencia Pública de la data, emitida la votación del Supremo Colegiado conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia:

**I. HECHOS:**

**1.** Que **Martha Genara Nieto Sulca** el veintinueve de diciembre de dos mil, mediante su escrito subsanado (fojas 14 y 23, respectivamente), **interpuso demanda** contra Bartola Palomino Pinto, fundamentándola en:

a) Le restituya la posesión del inmueble que ocupa, en un área de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>), identificado por la emplazada como Manzana J-1, Lote 03, Asentamiento Humano Casas Huertas de Surquillo, ubicado en el distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, por cuanto dicho espacio lo ocupan sin tener título alguno. Precisa que el espacio que pretende reivindicar forma parte integrante de una unidad inmobiliaria de un área de dos mil cien metros cuadrados (2100 m<sup>2</sup>) de propiedad de la recurrente y sus hermanos denominado como parcela del fundo Surquillo inscrito en las Fichas números 16330947-A y 1630947-B del Registro de Propiedad de los Registros Públicos de Lima, actualmente identificado con la numeración municipal que corresponde a la totalidad del inmueble aludido, como el ubicado en el jirón San Fernando (antes callejón número 03) número 186-196 puerta principal (denominado antes 507-508) de la urbanización Fundo Surquillo.

b) A cuyo efecto alega que conjuntamente con sus hermanos Rufina Virginia y Fernando Ceferino Nieto Sulca y en un porcentaje el Club de Madres “Virgen del Carmen de Surquillo”, son copropietarias del referido inmueble, debidamente





inscrito en los Registros Públicos el quince de mayo de mil novecientos noventa y siete, al haberse presentado la declaratoria de herederos de Factor Nieto Avelino, su padre fallecido, quien adquirió el inmueble por Escritura Pública del veintidós de mayo de mil novecientos cincuenta y tres, inscrito en los Registros el nueve de noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco. Señala que la propiedad sub materia fue invadida por terceros, entre ellos, la demandada conforme aparece de la denuncia policial del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y uno, quien ocupa un área de sesenta metros cuadrados. Precisa que por Ejecutoria Suprema del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, que confirmó la sentencia de primera y segunda instancia, en el proceso judicial seguido por la recurrente contra el Estado, sobre nulidad de la Resolución SINAMUS número 272-73-XR-ZS-UL del catorce de agosto de mil novecientos setenta y tres, se declaró la nulidad de esta última resolución administrativa mencionada y ordenó excluirse del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del Pueblo Joven Casas Huertas de Surquillo el inmueble de dos mil cien metros cuadrados, propiedad de la recurrente, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintiocho de enero de mil novecientos noventa y ocho (fojas 11). Agrega que la demandada ha lotizado el inmueble denominándolo manzana J-1

2. la demandada Bartola Palomino Pinto contesta la demanda alegando que:

a) Expresa que el Supremo Gobierno por intermedio de la instancia competente emitió la referida Resolución número 272-73-XR-ZS- UL, mediante la cual la zona denominada Casas Huertas fue declarada Pueblo Joven hoy Asentamiento Humano, la cual fue confirmada por la Resolución Ministerial número 0316-79-VC- 64000 del ocho de junio de mil novecientos setenta y nueve, con lo cual quedo agotada la vía administrativa. Indica que la referida Resolución fue impugnada en vía de nulidad por la denominada Asociación de Propietarios Casas Huertas de Surquillo, proceso que concluyó por Ejecutoria Suprema del veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, que declaró infundada la demanda, y adquirió la calidad de cosa juzgada. Alega que la Asociación de Propietarios Casas Huertas de Surquillo se conformó por diversos socios, entre ellos, Factor Nieto Avelino – padre de la demandante- por lo tanto, los efectos de la mencionada Ejecutoria Suprema se extiende a todos sus descendientes. Aduce que el veintiuno de marzo de mil novecientos ochenta se emitió la Resolución Directoral Regional número 155-80-VC-6400 que aprobó el plano perimétrico y memoria descriptiva en el área total de 102.684.45 metros cuadrados distribuidos en las Parcelas A, B y C, las



cuales quedaron inscritas en las Fichas números 294045, 294046 y 294047 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Señala que si bien las inscripciones fueron objeto de una errónea nulidad por ejecutoria del veinte de abril de mil novecientos noventa y cuatro, sin embargo aquella se extiende sólo a Evélgico Avalos respecto del área de mil metros cuadrados, ubicado en la Parcela A del mencionado Asentamiento. Expresa que fue empadronada y calificada como poblador apto para la adjudicación de un lote de vivienda, siendo que le adjudicaron el lote de terreno el veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y dos, donde actualmente vive. Manifiesta que la Ejecutoria Suprema del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete (que declaró nula la Resolución número 272-73-XR-ZS-UL), carece de efectos jurídicos por cuanto la mencionada Resolución Administrativa tiene el carácter de cosa juzgada según Ejecutoria Suprema del veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro. Expresa que los linderos y medidas del inmueble sub materia no coinciden con el Plano Catastral, así como con el predio que posee la emplazada

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha veinticinco de enero de dos mil diez, se declaró fundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

**a)** ordenó que la demandada Bartola Palomino Pinto restituya a la demandante nombrada la posesión del inmueble sub litis. Pues, el Juez, estableció que sobre la propiedad del predio sub materia, consta en la Ficha Registral (fojas 03 a 05), que el lote de terreno de dos mil cien metros cuadrados que forma parte de una parcela del Fundo Surquillo, con numeración municipal actual: jirón San Fernando número 186 – 196, es de propiedad de la demandante y de sus hermanos, inscrita el nueve de noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco, así como de la Asociación de Clubs de Madres Virgen del Carmen de Surquillo. Precisa que de la copia legalizada de la constancia de adjudicación (fojas 38) del veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y dos, a favor de la demandada respecto del lote número 3 de la Manzana J-1, con un área de sesenta metros cuadrados, ubicado en el Asentamiento Humano Casas Huertas de Surquillo, se infiere que se trataría del mismo inmueble.

**b)** En consecuencia existe identidad entre el predio que se demanda y el que ocupa la demandada, y el área demandada se encuentra excluida del Asentamiento



Humano Casas Huertas de Surquillo, por ende, se cumple con los requisitos esenciales e ineludibles de que se tiene título legítimo de dominio y que la emplazada está en posesión del bien a reivindicar. Ahora, si bien la demandada también tiene título vigente de propiedad que la autoriza a ejercer los derechos inherentes a su propiedad respecto del lote de sesenta metros cuadrados, pero éste no se encuentra inscrito registralmente, lo cual resulta insuficiente para los efectos de oponerse al derecho de la demandante. Precisa que conforme a la publicación no impugnada (fojas 10), mediante la Ejecutoria del veintiocho de abril de mil novecientos noventa cuatro se declaró no haber nulidad en la sentencia de vista que confirmó la apelada que declaró nulas las inscripciones registrales contenidas en las Fichas números 2945, 2946 y 2947; de otro lado, conforme a la publicación no impugnada (fojas 11) a través de la Ejecutoria del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete se declaró no haber nulidad en la sentencia de vista que confirmó la apelada que declaró nula la Resolución de SINAMOS 272-73-XR-ZS-UL, del catorce de agosto de mil novecientos setenta y tres, debiendo excluirse del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del Pueblo Joven Casas Huertas de Surquillo, el inmueble sub litis. En consecuencia, el título de propiedad –*constancia de adjudicación no inscrita*– que exhibe la demandada resulta insuficiente para los efectos de oponerse a los derechos reclamados de la demandante, además el inmueble se encuentra excluido de la categoría de Barrio Marginal, luego Pueblo Joven hoy Asentamiento Humano. Por tanto, la posesión ejercida por la emplazada respecto del inmueble en litigio no es una posesión debida como lo alega ella sino que tal posesión es jurídicamente no válida

### III. SEGUNDA INSTANCIA

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha veintidós de setiembre de dos mil diez, confirmó la sentencia apelada, al considerar que:

a) Ordenó que la demandada restituya a la demandante la posesión del inmueble sub litis. Pues los Jueces Superiores desestimaron el argumento de la demandada respecto a que su derecho de propiedad se ampara en lo reconocido por la Resolución número 272-73-XR-ZS-UL, la misma que tiene el carácter de cosa juzgada, porque la nulidad de la referida Resolución fue avalada por Ejecutoria Suprema del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, que declaró no haber nulidad en la sentencia de vista del doce de diciembre de mil novecientos



noventa y seis, que confirmó la apelada que declaró fundada la demanda de Martha Genara Nieto Sulca que dirige contra el Estado para que se declare nula la resolución 272-73-XR-ZS-UL y se excluya del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del Pueblo Joven Casas Huertas el inmueble sub litis, decisión judicial que adquirió el carácter de cosa juzgada y fue inscrita en el asiento 3 del Rubro b de la Ficha número 1630947-A de los Registros, que acredita la propiedad de la demandante y sus copropietarios, por lo que es innegable que la demandante tiene derecho inscrito para solicitar la restitución.

b) Sostienen que la constancia de adjudicación otorgada a favor de la demandada del veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y dos carece de eficacia para ser opuesta frente a un derecho de propiedad que ha sido reconocido en sede judicial y que además ahora se encuentra en los Registros Público

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, obrante a fojas treinta y dos del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa del artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú y la infracción normativa de los artículos: 4 inciso a), 7, 8, 29 y 30 inciso b) de la Ley número 13517, 156 de la Ley número 23853 y 1 y 6 de la Ley número 24513.

2. Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado procedente por la causal de infracción normativa por vicios in procedendo, en consecuencia corresponde verificar si se ha configurado o no está causal (infracción normativa del artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú y la infracción normativa de los artículos: 4 inciso a), 7, 8, 29 y 30 inciso b) de la Ley número 13517, 156 de la Ley número 23853 y 1 y 6 de la Ley número 24513), pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente.

3. Que, al formular la causal de de casación por infracción normativa del artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú y la infracción normativa de los artículos: 4 inciso a), 7, 8, 29 y 30 inciso b) de la Ley número 13517, 156 de la Ley



número 23853 y 1 y 6 de la Ley número 24513; la recurrente señala que: “(...) el saneamiento y legalización de los barrios marginales generó un rechazo de los titulares afectados, quienes promovieron diversas acciones judiciales para entorpecer tales procedimientos, por ello se promulgó la Ley N° 16762, Ley que prohíbe el inicio de toda acción de desalojo, interdicto y demás acciones civiles contra los pobladores de un barrio marginal, disponiendo además el corte de cualquier juicio en el estado que se encuentre, hasta que concluya los procedimientos de legalización. Posteriormente a través de la Ley N° 24513, se declara de necesidad y utilidad pública y preferente interés social, el reconocimiento, legalización y saneamiento físico legal de los asentamientos humanos reconocidos, estableciendo en su artículo 8° lo siguiente: “ninguna acción judicial o administrativa iniciada o por iniciarse podrá suspender los procedimientos de saneamiento físico legal de los Asentamientos Humanos legalmente reconocidos”, de tal manera que los pobladores de tales agrupamientos no pueden ser objeto de acciones de desalojo o reivindicación. En el presente caso, señala que el predio en litigio se encuentra comprendido en el asentamiento humano denominado “Casa Huertas”, reconocido mediante Resolución Administrativa SINAMOS N° 272-73-XR-ZS- UL, de fecha catorce de agosto de mil novecientos setenta y tres, reconocimiento que tiene el carácter de cosa juzgada, según consta de la Ejecutoria Suprema de fecha veintiocho de febrero del año mil novecientos ochenta y cuatro, por tanto, es irrevisable, inmutable e inalterable (...), cosa juzgada que se encuentra amparada en el artículo 139° inciso 2 de la Constitución Política del Estado, siendo que la precitada Resolución Administrativa fue expedida al amparo del artículo 4° inciso a) de la Ley de Barrios Marginales N° 13517, que estipula que los barrios marginales (hoy asentamientos humanos) pueden constituirse en terrenos de propiedad privada, las que serán objeto de expropiación conforme a ley. A que, el veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y dos, la comuna limeña a nombre del Estado y al amparo de las normas precitadas le adjudica el predio litigioso, en todo caso debe tenerse presente lo dispuesto en los artículos 7°, 8°, 29° y 30° inciso b) de la Ley N° 13517, que otorgan un derecho preferencial de ocupación sin restricciones a la recurrente sobre el predio en litigio (...), se encuentra acreditado que el bien en litigio forma parte de un Asentamiento Humano, cuya adjudicación dispuso el Estado a su favor, por lo que son de aplicación al caso concreto los artículos 4° inciso a), 7°, 8°, 29° y 30° inciso b de la Ley N° 13517, la Ley N° 16762 y el artículo 156° de la Ley N° 23853 –Ley Orgánica de Municipalidades, y los artículos 1° y 6° de la Ley N° 24513.”.



4. Se debe tener presente que en lo concerniente a la denuncia reseñada en el fundamento jurídico precedente, esta posibilita por su carácter procesal precisar que el Tribunal Constitucional ha señalado en los expedientes: **A).- 2465-2004-AA/TC** –del once de octubre de dos mil cuatro- en el fundamento jurídico sexto a noveno, que: “(...) Los principios de independencia e imparcialidad de los jueces (...) El artículo 139 de la Constitución Peruana establece como uno de los principios propios de la función jurisdiccional “la independencia en el ejercicio de sus funciones”. (...) Este principio supone un mandato para que en todos los poderes públicos, los particulares e, incluso, al interior del propio órgano, se garantice el respeto de la autonomía del Poder Judicial en el desarrollo de sus funciones, de modo que sus decisiones sean imparciales y más aún se logre mantener esa imagen de imparcialidad frente a la opinión pública. (...) Esta autonomía debe ser entendida desde una doble perspectiva: a) como garantía de la administración de justicia; b) como atributo del propio juez. Es en este último plano donde se sientan las bases para poder hablar de una real independencia institucional que garantice la correcta administración de justicia, pues supone que el juez se encuentre y se sienta sujeto únicamente al imperio de la ley y la Constitución antes que a cualquier fuerza o influencia política. (...) Pues bien, mientras la garantía de la independencia, en términos generales, alerta al juez de influencias externas, la garantía de la imparcialidad se vincula a exigencias dentro del proceso, definidas como la independencia del juez frente a las partes y el objeto del proceso mismo. De este modo, ambas deben ser entendidas como una totalidad, por lo que no puede alegarse el respeto al principio de independencia mientras existan situaciones que generen dudas razonables sobre la parcialidad de los jueces (...).”; **B).- 0023- 2003-AI/TC** - del nueve de junio de dos mil cuatro - en los fundamentos jurídicos undécimo a décimo cuarto, vigésimo sexto a vigésimo noveno y trigésimo primero -ha sostenido que: “(...) 11.- A la luz de lo expuesto, la función jurisdiccional debe entenderse como aquel fin primario del Estado consistente en dirimir los conflictos interindividuales. En efecto, ante el impedimento de hacerse justicia por propia mano (salvo en los casos de legítima defensa o de derecho de retención), es el Estado el encargado de resolver las controversias legales que surgen entre los hombres. En dicho contexto, el justiciable tiene la facultad de recurrir ante el órgano jurisdiccional del Estado para ejecutar una acción, a lo que corresponde como correlato la jurisdicción, que es, además, un poder– deber. 12.- Es evidente que la jurisdicción corresponde a la soberanía del Estado, y que se ejerce a través del órgano jurisdiccional, el cual será



el competente para resolver los conflictos que se susciten entre los particulares, mediante la aplicación de la ley. 13.- El ejercicio de la jurisdicción implica cuatro requisitos, a saber: **a)** Conflicto entre las partes. **b)** Interés social en la composición del conflicto. **c)** Intervención del Estado mediante el órgano judicial, como tercero imparcial. **d)** Aplicación de la ley o integración del derecho. El concepto “jurisdicción” se encuentra regulado por dos clases de facultades: las primeras relativas a la decisión y ejecución que se refieren al acto mismo; y las segundas concernientes a la coerción y documentación que, de un lado, tienden a remover los obstáculos que se oponen a su cabal ejercicio, y de otro, a acreditar de manera fehaciente la realización de los actos jurisdiccionales, otorgándoles permanencia, así como una fijación indubitable en el tiempo, es decir, el modo y forma en que se desarrollan. 14.- El ejercicio de la potestad jurisdiccional o la potestad de administrar justicia comprende, en lo esencial, lo siguiente: la tutela de los derechos fundamentales, los derechos ordinarios e intereses legítimos; la sanción de los actos delictivos; el control difuso de la constitucionalidad; y el control de la legalidad de los actos administrativos. (...) 26. El inciso 2 del artículo 139° de la Constitución consagra este principio en los siguientes términos: “Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámites, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución”. 27.- Como bien afirma Enrique Álvarez Conde [Curso de Derecho Constitucional. Vol. II. Madrid. Tecnos, 2000, pág 243]: “La consagración de la independencia del Poder Judicial se entronca históricamente con la propia doctrina de la separación de poderes”. Añade que dicha proclamación [Ob. Cita pág., 244] (...) “debe ser considerada como un requisito indispensable para poder hablar de un auténtico Poder Judicial y de un verdadero Estado de Derecho”. De allí que la independencia se encarama como en el valor capital de la justicia. 28.- La independencia judicial debe ser entendida como aquella capacidad auto determinativa para proceder a la declaración del derecho, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, dentro de los marcos que fijan la Constitución y la Ley. En puridad, se trata de una condición de albedrío funcional. 29.- El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños [otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial] a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso. (...) 31.- La



independencia judicial debe, pues, percibirse como la ausencia de vínculos de sujeción política (imposición de directivas por parte de los órganos políticos) o de procedencia jerárquica al interior de la organización judicial, en lo concerniente a la actuación judicial per se, salvo el caso de los recursos impugnativos, aunque sujetos a las reglas de competencia. El principio de independencia judicial debe entenderse desde tres perspectivas; a saber: **a)** Como garantía del órgano que administra justicia (independencia orgánica), por sujeción al respeto al principio de separación de poderes. **b)** Como garantía operativa para la actuación del juez (independencia funcional), por conexión con los principios de reserva y exclusividad de la jurisdicción. **c)** Como capacidad subjetiva, con sujeción a la propia voluntad de ejercer y defender dicha independencia. Cabe precisar que en este ámbito radica uno de los mayores males de la justicia ordinaria nacional, en gran medida por la falta de convicción y energía para hacer cumplir la garantía de independencia que desde la primera Constitución republicana se consagra y reconoce. (...)”.

**5.** Que, la denuncia vertida por la impugnante carecen de base real por cuanto no se verifica que en el trámite, diligencia y resolución del presente proceso se haya vulnerado el principio de la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional que afecte el debido proceso. Más bien se debe precisar, que ha quedado completamente establecido, que mediante la Ejecutoria Suprema, del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, se declaró *no haber nulidad* en la sentencia de vista que confirmó la sentencia apelada que declaró nula la Resolución de SINAMOS número 272- 73-XR-ZS-UL, del catorce de agosto de mil novecientos setenta y tres, en consecuencia se debe excluir del plano perimétrico y de la memoria descriptiva del Asentamiento Humano Casas Huerta de Surquillo, el inmueble sublitis, es decir, el predio que ocupa la recurrente, de un área de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>), identificado como Manzana J-1, Lote 03, del Asentamiento Humano Casas Huertas de Surquillo, ubicado en el distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, no pertenece o está incluido dentro del Asentamiento Humano nombrado, por consiguiente no le son aplicables las Leyes: 13517 (saneamiento y legalización de los asentamientos humanos), 16762 (prohibición de iniciar juicios de desahucio, contra los ocupantes de la viviendas de los asentamientos humanos), 23853 (Ley Orgánica de Municipalidades) y 24513 (Saneamiento de la estructura físico legal de los asentamientos humanos denominados pueblos jóvenes), que la recurrente, manifiesta se habrían vulnerado, toda vez que no está comprendido dentro de los alcances de estas normas al haber





sido excluido por la referida Ejecutoria Suprema; entonces como la demandante con la ficha registral (fojas 3) acreditó su propiedad sobre el inmueble sub litis que no posee, la Sala Superior, ejerciendo independencia en la función jurisdiccional declaró que procede la reivindicación del referido predio a favor de la demandante, contra la recurrente, que tiene una constancia de adjudicación (fojas 38) a su favor respecto al mismo inmueble, pero que no se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad de Inmuebles, y así resulta insuficiente para oponerse al derecho de la demandante.

6. Que, siendo así, se verifica que la sentencia de revisión si cumple con garantizar la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional, es decir, la instancia de mérito si ha cumplido con resolver la controversia con independencia y ha permitido que el derecho actúe en defensa de la justicia. Por lo que no se verifica infracción normativa de las normas que señala la recurrente.

7. Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de la infracción normativa, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículos 397 del Código Procesal Civil.

## V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Bartola Palomino Pinto, mediante el escrito de fojas quinientos noventa y seis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia –contenida en la resolución número 48- de fojas quinientos ochenta y ocho, del veintidós de setiembre de dos mil diez, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Martha Genara Nieto Sulca contra Bartola Palomino Pinto, sobre reivindicación. Intervino como ponente la Jueza Suprema señora Huamaní Llamas; y los devolvieron.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, HUAMANÍ LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 1953-2011 LAMBAYEQUE**

Lima, ocho de mayo de dos mil doce

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número mil ciento cincuenta y tres – dos mil once, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley; se expide la siguiente sentencia  
1229

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, obrante a fojas treinta y uno del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) artículo 121° - tercer párrafo- del Código Procesal Civil.

b) artículo 923 del Código Civil.

c) Primera Disposición Transitoria y Complementaria de la Ley 26878 (Ley General de Habilitaciones Urbanas), artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobado por Decreto Supremo No. 010-2005-Vivienda, artículo 3 de la Ley 29029 (Ley de la Mancomunidad Municipal).

d) artículo 949 del Código Civil.

2. Que, en el presente caso, las causales por las que se ha declarado procedente del recurso de casación en el auto calificadorio son de naturaleza material y procesal, por lo que, corresponde absolver en primer término las infracciones normativas de carácter procesal; toda vez que de declararse fundadas las mismas no correspondería emitir pronunciamiento sobre las infracciones normativas materiales; por ende corresponde efectuar un breve recuento de lo acontecido en el proceso.



3. Que, el demandante acude al órgano jurisdiccional solicitando que el Gobierno Regional de Lambayeque – Dirección Regional de Salud, le restituya la posesión de los inmuebles de su propiedad consistente en los lotes siete, ocho, y nueve de la Manzana “A” de la Urbanización Popular - Miraflores, del Distrito de José Leonardo Ortiz, Provincia de Chiclayo; sustenta su pedido en que mediante Escritura Pública de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro (*fojas 2*), y Escritura de Aclaración de fecha nueve de noviembre de 1984 (*fojas 6*), adquirió, con la participación de su esposa el predio rústico Encarnación con un área de veinticuatro hectáreas (24 hectáreas) y mil cuatrocientos metros cuadrados (1400 m<sup>2</sup>), sobre el cual se formó la Urbanización Popular Miraflores de su propiedad. A partir de mil novecientos noventa y tres, la demandada empezó a edificar en los indicados lotes el Puesto de Salud de Culpón, por lo que puso en conocimiento de la Dirección Regional de Salud su condición de propietario respecto de los terrenos sub litis, condición que fue desconocida por dicha entidad, quien refirió que los terrenos les fueron donados por los pobladores de la zona de Ramiro Prialé con autorización de la Municipalidad de José Leonardo Ortiz, lo que resultaba imposible debido a que los pobladores ni la Municipalidad tenían derecho alguno sobre los bienes perteneciente a la Urbanización Popular Miraflores; sin embargo y a fin de evitar perjuicio alguno en las partes, siempre se encontró dispuesto a llegar a un acuerdo satisfactorio con la demandada, quien también mostró dicha predisposición a través de los oficios números 3831-2006 GR.LAMB/DRSAL-OEAJ del veintisiete de diciembre del dos mil seis (*fojas 34*), en donde a su vez reconoce su calidad de propietario de los terrenos sub litis.

4. Que, por su parte la demandada Dirección Regional De Salud en su escrito de contestación solicita que la demanda sea desestimada, manifestando que por Escritura Pública del veintidós de junio de mil novecientos noventa y seis (*fojas 69*), adquirió el predio en litigio por donación efectuada por los pobladores del Pueblo Joven Ramiro Prialé, procediendo a edificar en él, el Centro de Salud Culpón cuya inscripción se efectuó a su nombre en los Registros Públicos, encontrándose el mismo dentro del Pueblo Joven Ramiro Prialé y no en la Urbanización Popular Miraflores, como afirma el demandante.

5. Que, la codemandada **Gobierno Regional de Lambayeque** indica que el demandante no presenta el título que acredite la propiedad de los lotes sub litis, siendo dos predios distintitos tanto el inmueble materia de litigio y como el terreno



donde se encuentra el Centro de Salud, encontrándose éste último en el pueblo joven Ramiro Priale; manifiesta que Otilia Dávila Brenis Viuda de Miranda y Víctor Miranda Dávila según Escritura Pública dona un terreno de mil novecientos doce metros cuadrados a la Asociación de Pobladores de Vivienda Ramiro Priale para la construcción de obras públicas, por lo que mediante minuta de fecha siete de marzo de mil novecientos noventa y siete, la indicada Asociación hizo entrega a la Dirección Regional de Salud de Lambayeque de quinientos metros cuadrados de terreno para la construcción del centro de salud.

**6.** Que, en la audiencia de conciliación obrante a folios ciento treinta se fijaron como puntos controvertidos: a) Determinar la identidad entre el área comprendida por los lotes 07, 08 y 09 de la Manzana “A” de la Urbanización Popular Miraflores, del distrito de José Leonardo Ortíz, y el área en el cual está edificado el Puesto de Salud de Culpón de dicho Distrito; b) Determinar, de ser el caso, si el demandante es propietario del área materia de litis y si no se encuentra en posesión del mismo; c) Determinar de ser el caso, si la entidad demandada no es propietaria del indicado inmueble, si se encuentra en posesión el mismo y en forma ilegítima, y si está obligada a entregarlo al demandante.

**7.** Que, estando a los términos de la litis se colige que en esta causa no se discute el mejor derecho de propiedad sino la recuperación de la posesión sobre la base del derecho de propiedad, que tiene otra persona, la misma que posee el bien ilegítimamente.

**8.** Que, las sentencias de mérito han resuelto el conflicto de intereses dentro del marco de lo que constituye la acción reivindicatoria y las características que determinan su procedencia, habiendo concluido que el bien se encuentra debidamente identificado y ubicado dentro la Urbanización Popular Miraflores y no en el Pueblo Joven Ramiro Priale como han sostenido las demandadas.

**9.** Que, en el acápite a) del auto calificadorio se ha recogido la denuncia respecto a la infracción normativa del artículo 121 tercer párrafo del Código Procesal Civil, al introducir en la sentencia de vista un tema del que no se ha hecho defensa alguna durante el proceso, cual es, la aplicación de las reglas de los artículos 941 y 942 del Código Civil, sobre la accesión por edificación en terrenos ajenos, afectando ello su derecho de defensa; sin embargo, si bien podría parecer incongruente la aplicación de dichas normas legales, lo cierto es que al haber establecido las



instancias de mérito, que el Puesto de Salud de Culpón fue edificado dentro del terreno del demandante, aplicaron la norma que resguarda el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, implicando estas normas constitucionales no solo el derecho de acceso a la justicia y el derecho al debido proceso sino también el derecho a la “efectividad” de las resoluciones judiciales, con el que se busca garantizar que lo decidido por la autoridad jurisdiccional tenga un alcance práctico y se cumpla, de manera que no se convierta en una simple declaración de intenciones, no habiéndose vulnerado por tanto el derecho de defensa alegado por la entidad impugnante.

**10.** Que, al sustentar la infracción normativa descrita en el acápite b) respecto al artículo 923 del Código Civil, expone que durante el desarrollo del proceso, no se ha identificado plena e inequívocamente el predio que se pretende reivindicar, y la Sala Civil, para confirmar la apelada solo realizó inferencias sin valorar debidamente los medios probatorios, infringiendo de esta manera la norma antes mencionada que exige plena e inequívoca identificación del predio para declarar fundada una demanda de reivindicación; al respecto cabe precisar, que el accionante ha acreditado la propiedad debidamente inscrita en el Registro correspondiente, con la escritura pública de compra-venta de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, y la aclaración de data nueve de noviembre del mismo año, ambas inscritas en el asiento tres de fojas ciento noventa y ocho del Tomo doscientos setenta y uno del Registro de la Propiedad Inmueble (*fojas 05 vuelta*) y el Asiento tres de fojas cuatrocientos treinta y cuatro del Tomo trescientos noventa y seis, del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo (*fojas 8 vuelta*); sobre las que ha existido un pronunciamiento de mérito, en consideración con las demás pruebas actuadas dentro del proceso, en consecuencia la aplicación del artículo 923 del Código Civil resulta pertinente al caso concreto, no habiéndose acreditado la infracción alegada por el Procurador Público del Gobierno Regional de Lambayeque.

**11.** En atención a la denuncia contenida en el acápite c) respecto a la infracción normativa de la Primera Disposición Transitoria y Complementaria de la Ley 26878 ( Ley General de Habilitaciones Urbanas ), artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobado por Decreto Supremo Número 010-2005-Vivienda y el artículo 3 de la actual Ley 29029 sobre regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones: el Gobierno Regional de Lambayeque refiere una serie de situaciones que considera trasgredida



pues manifiesta que los aportes reglamentarios que procedan en caso de habilitación urbana para fines recreativos y de servicios complementarios, incluido los de salud y educación corresponden a la Municipalidad Distrital o Provincial respectiva y a las instituciones del Estado responsables de dichos servicios, sin embargo, este extremo ha sido debatido y decidido por las instancias de mérito, siendo objeto de pronunciamiento al emitirse la sentencia de vista, en cuyo sexto considerando, se estableció “(...) si bien es verdad por mandato legal, toda habilitación urbana supone la obligación de aportación de áreas destinadas a recreación y servicios públicos, tal imperativo fue acatado en el caso del demandante, pues según los Planos Definitivos de Lotización se reservó en el cardinal sur, un área de 1952 m<sup>2</sup>; y un área para Posta Médica de 2,482m<sup>2</sup>; como así se especifica en la Resolución Municipal ¼0877-89- MPCH/A; sin embargo, esta área es físicamente distinta al área sobre la cual se ha edificado el Puesto de Salud de Culpón, edificación que según memoria descriptiva de folios cincuenta y seis a cincuenta y ocho es de 500 m<sup>2</sup>” razón por la cual el agravio también deberá ser desestimado.

**12.** Desarrollando el acápite d) en cuanto a la infracción normativa al artículo 949 del Código Civil, los demandados señalan que en autos está acreditada la identificación y el derecho de propiedad del Estado respecto al predio materia de litis, no tomando en cuenta la sentencia de vista las normas legales de la materia; afirmación que resulta inexacta pues el bien materia de reivindicación ha sido debidamente identificado como propiedad del demandante al contrastar y valorar las pruebas presentadas durante el presente proceso, como expresan las resoluciones de mérito, no ajustándose a la realidad el fundamento efectuado por la entidad demandada al sostener que se ha identificado el derecho de los predios como propiedad del Estado, por el contrario las instancias correspondientes han determinado que el Puesto de Salud de Culpón sí se encuentra dentro de la propiedad que el demandante pretende reivindicar. Décimo Segundo: Que, en consecuencia, lo resuelto por las instancias de mérito al declarar fundada la demanda de reivindicación se encuentra arreglado a ley, por tanto se debe declarar infundado el recurso de casación.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:



**INFUNDADO** el recurso de casación de fojas doscientos ochenta y dos, interpuesto por el Procurador Público del Gobierno Regional de Lambayeque; en consecuencia, decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha diecisiete de diciembre de dos mil diez, obrante a folios doscientos setenta y tres, emitida por la Sala Especializada Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; y, los devolvieron; en los seguidos por Leopoldo Fernández Castro con el Gobierno Regional de Lambayeque y la Dirección Regional de Salud de Lambayeque, sobre reivindicación; interviniendo como Ponente la Juez Supremo señora Huamaní Llamas.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, RODRÍGUEZ MENDOZA, HUAMANI LLAMAS, CASTAÑEDA SERRANO, CALDERÓN CASTILLO.**



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

**CAS. 762-2018 ICA**

Lima, veintiuno de marzo de dos mil diecinueve

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número setecientos sesenta y dos del dos mil dieciocho, con el acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Hurtado Reyes, Salazar Lizárraga, Ordóñez Alcántara y Arriola Espino; oído el informe oral y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia

**I. HECHOS:**

1. Carlos Alfonso Luna Cabrera y Julio Arístides Luna Cabrera, interpusieron demanda de reivindicación y pago de frutos fundamentándola en:

a) Solicitan la restitución en la posesión de los predios urbanos de su propiedad ubicados en la avenida Conde de Nieva números 541, 549, 553 y 555 de la Urbanización Luren, de la ciudad de Ica, con un área de 698 (seiscientos noventa y ocho) metros cuadrados con 54 (cincuenta y cuatro) decímetros cuadrados, que la demandada detenta sin título alguno; asimismo solicitaron el pago de frutos y las costas y costos.

b) El padre de los demandantes, Julio Luna Cavero, mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro, celebrada con Enrique Ley Mayo casado con Angélica Chacaltana Paredes, padres de la demandada Bertha Vilma Ley Chacaltana de Echaíz, adquirió el derecho de propiedad sobre cuatro (04) chalets y un sitio solar, con un área total de seiscientos noventa y ocho punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (698.54 m<sup>2</sup>), ubicado en la avenida Luren hoy Conde Nieva de la Urbanización Luren en la ciudad de Ica, de la Manzana N.º 6, chalets que se encuentran edificados en los lotes 11, 12 y 13, hoy con números 541, 549, 553 y 555.





c) La Traslación de dominio que se encuentra debidamente inscrita en la Partida 07002261 asiento 3 de los Registros Públicos de Ica a favor de su padre Julio Carlos Luna Caveró; siendo que se verifica del asiento C00006, la inscripción del traslado de dominio por sucesión intestada en favor de los demandantes por su causante María Esther Cabrera Reyes cuyo título fue presentado el dieciséis de febrero del dos mil nueve.

2. Bertha Vilma Ley Chacaltana de Echaíz contesta la demanda alegando que:

a) Que su padre nunca construyó un área de terreno de las dimensiones que señalan los demandantes, lo que significa que se trata de predios diferentes, asimismo, nunca se inscribió la correlación en el cual se hiciera mención a que el predio inscrito se estaba independizando un área determinada de terreno.

b) Indicó que los predios signados con los números 541, 549, 553 y 555 no son los predios descritos en la partida adjuntada por los actores, encontrándose en posesión de esos bienes constituidos por la acumulación de los lotes 11, 12 y 13, en calidad de propietaria, la cual ejerce desde la muerte de su madre, posesión que ha sido ostentada por su familia desde mil novecientos cuarenta y dos hasta la actualidad. Después de la muerte de su padre en mil novecientos sesenta y cuatro, asumió la posesión su madre y luego de su muerte, por la suscrita hasta la actualidad.

c) Alegó que los demandantes nunca han estado en posesión del predio, no existe en la demanda ninguna prueba que acredite que alguna vez la tuvieron.

## **II. PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, se declaró Infundada la demanda, fundamentando su decisión en los siguientes considerandos:

a) La demanda de reivindicación debe ser desestimada, pues, está probado el mejor derecho de propiedad de la demandada, consecuentemente su derecho a seguir en posesión del bien inmueble inscrito en la Partida N° 08026487 como Urbanización Luren Mz. 06 lotes 11, 12 y 13 de conformidad con lo previsto en el artículo 923° del Código Civil, por ser quien primero inscribió.



b) En relación al pago de frutos demandado accesoriamente, habiéndose desestimado la pretensión principal no corresponde ampararla.

### III. SEGUNDA INSTANCIA

Se interpone recurso de apelación contra la sentencia antes referida, que al ser absuelto por la Sala Superior mediante resolución de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a mil cuatrocientos noventa, Revocó la sentencia apelada, al considerar que:

a) Examinados los títulos de propiedad ha quedado aclarado a nivel registral que no se trata de la coexistencia de dos títulos de propiedad respecto del mismo bien, sino que el de la demandada fue producto de un error el cual fue rectificado en el Asiento B00005, dado que en el apartado III referido a Hechos en que se funda el Petitorio de la demanda, en relación a la acción reivindicatoria, de manera reiterada y con precisión en el segundo párrafo dice: "El referido terreno sobre el que don Enrique Ley Mayo edificó los mencionados Chalet y el sitio solar que fue materia de compra venta a favor de nuestro padre don Julio Carlos Luna Caveró corría inscrito con mayor extensión a fojas 283 del tomo 132 del Registro de Propiedad de los Registros Públicos de Ica, del cual se independiza a nombre del mismo don Enrique Ley Mayo a cuya solicitud y bajo firma legalizada se extiende el asiento N.º 01 de fojas 317, del tomo 132 del Registro de Propiedad, de los Registros Públicos de Ica hoy Partida N.º 7002261.". Además adjunta copia literal a fojas 51 de la foja 317 del Tomo 132 de la Partida Registral N.º 07002261 en cuyo Asiento 1 obra registrada la Independización.

b) Además, es evidente que luego de examinar el tracto sucesivo que con la independización realizada a petición de Enrique Ley Mayo el inmueble inscrito en la Partida Registral 08026487 necesariamente se tenía que ver reducida en seiscientos noventa y ocho punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (698.54 m<sup>2</sup>) y que estos junto a la construcción que fuera declarada por el mismo propietario fue transferida a Julio Carlos Luna Caveró casado con María Esther Cabrera Reyes a título oneroso; por tanto era jurídicamente imposible para Enrique Ley Mayo habiendo dispuesto en vida de dicho bien (en el área precisada) transmitirlo vía sucesoria, porque ya no formaba parte de la masa hereditaria.



c) En el caso de autos el acto de disposición a título oneroso (compra venta) del bien materia de la litis por el causante de la demandada Enrique Ley Mayo a favor de los causantes de los demandantes se produjo por Escritura Pública del treinta y uno de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro, el mismo que se inscribió en Registros Públicos en la Partida Registral N.º 07002261 el primero de junio de mil novecientos cincuenta y cuatro; mientras que su fallecimiento se produjo en el año mil novecientos sesenta y cuatro y el de su cónyuge el quince de noviembre de mil novecientos noventa (según lo sostenido por la misma demandada en la contestación, folio ciento treinta y nueve); entonces no se puede decir que el bien inmueble materia de reivindicación hubiera constituido la masa hereditaria, pues no formó parte del acervo hereditario en sentido estricto ni del acervo imaginario por tratarse de una disposición a título oneroso con anterioridad al fallecimiento.

d) Que la demandada desconocía de la independización y de la compra venta efectuada por su padre Enrique Ley Mayo, ello no resulta creíble dado que conforme se ha detallado posterior incluso al fallecimiento del indicado causante (mil novecientos sesenta y cinco), en el año mil novecientos sesenta y ocho el nuevo propietario efectuó construcciones adicionales que fueron declaradas e inscritas en los asientos 4, 5, 6 y 7 de la misma Partida Registral como Ampliación de Declaración de Fábrica y en caso de encontrarse en posesión la demandada debía tener conocimiento (ya que su negativa no se encuentra probado con ningún medio probatorio), puesto que no se trata de actos que puedan pasar desapercibidos especialmente por quien ostenta la posesión inmediata.

e) Es así que no se puede decir que Enrique Ley Mayo sea el deudor común, puesto que si bien los padres de los demandantes Julio Luna Cavero y María Esther Cabrera Reyes adquirieron el bien vía acto oneroso de compra venta, pero ello fue de parte del bien que originariamente y en mayor extensión se encontraba inscrito en la Partida Registral N.º 08026487 e independizado en la Partida Registral N.º 07002261 por el mismo Enrique Ley Mayo y previa declaración de fábrica de las edificaciones realizadas; mientras que respecto a la demandada no hay un acto de disposición a su favor por el mismo presunto deudor ya sea como anticipo de legítima, donación o transferencia de propiedad, tampoco es que este hubiera incluido el bien en su masa hereditaria mediante testamento.

f) También ignora que los demandantes ya contaban con la transmisión a su favor de los derechos hereditarios al fallecimiento de su padre, el que obra en el Asiento



8 de la Partida N.º 07002261 inscripción del diecinueve de enero de mil novecientos noventa. - Aunque la defensa inicial de la demandada fue la de negar que se trata del mismo bien pero habiendo quedado dilucidado este extremo, se ha verificado en las inspecciones judiciales y pericias llevadas a cabo, que en efecto tiene la posesión del bien en su integridad, no obstante que solo ocupa en sentido estricto, una parte el área signada con el N.º 541, el N.º 549 es utilizado como criadero de aves y los N.º 553 y 555 están desocupados por el estado de inhabitables en que se encuentran; siendo que los documentos presentados conjuntamente con su escrito de contestación de demanda y los incorporados durante el trámite del proceso, no resultan idóneos para acreditar que tiene un título que la autorice a poseer el predio materia de litis o que su derecho tiene preferencia respecto al de la parte demandante.

#### **IV. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas noventa y cuatro del cuaderno de casación, **por las causales de:**

a) Infracción normativa de los artículos 188º, 197º y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Alega que la Sala Civil al revocar la sentencia apelada y declarar fundada la demanda ha inaplicado lo establecido en el artículo 188º del Código Adjetivo, al señalar que el predio que viene ocupando la recurrente es el mismo que ha sido adquirido por la sucesora procesal AMG Contratistas Generales S.A.C., cuando existen múltiples medios probatorios que acreditan lo contrario, es decir, que no se ha llegado a establecer que el predio reclamado por los demandantes es el mismo predio que ella viene ocupando, las discrepancias son sustanciales y fundamentales de tal forma que se puede concluir que no existe identidad entre ellos, es así que el registrador expresamente reconoce que no existe correlación entre las Partidas números 07002261 y 08026487, que no existen títulos archivados que vinculen a dichas partidas entre sí. La Sala Superior también cometió una infracción normativa al inaplicar el artículo 197º del citado Código, porque no han tomado en consideración las abundantes pruebas que acreditan definitivamente que no existe identidad entre los predios, afectándose así su derecho al debido proceso. Además la decisión del ad quem constituye una infracción del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, y si bien existe jurisprudencia en sede casatoria de que no se puede revisar la valoración de



la prueba realizada por las instancias inferiores, también es cierto que hay jurisprudencia que señala que cuando la valoración de la prueba resulta ser arbitraria e irregular sí corresponde su análisis por parte del Supremo Tribunal.

b) Infracción normativa de los artículos 189°, 194°, 198°, 429° y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Manifiesta que la Sala Civil al revocar la sentencia de primera instancia y declarar fundada la demanda, inaplicó lo establecido en los citados artículos, porque en el transcurso del proceso la parte demandante fue aportando documentos sin ofrecerlos como medios probatorios y sin que el Juzgado los admita como tales, algunos referidos a nuevos hechos precedentes a la demanda, modificando los fundamentos planteados inicialmente, con la finalidad que su posesión sea reconocida de mala fe ya que tendría conocimiento que los demandantes eran los propietarios; esta situación implicó una modificación de la demanda y sus medios probatorios que fueron recogidos en la sentencia de vista sin que su parte haya podido ejercer su derecho a la contradicción. Por lo tanto, solicita que la sentencia de vista se anule y se disponga que emita nueva resolución.

2. Debe de mencionarse preliminarmente, que según lo establecido por el artículo 384° del Código Procesal Civil, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, así como, la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, por tanto este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional en el proceso, debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente. Sin embargo, es necesario señalar que para cumplir con la correcta aplicación del derecho objetivo al caso concreto, el juez debe emitir una decisión acorde con una adecuada motivación, esto es, que aquella exprese las razones o justificaciones objetivas que llevan a tomar una determinada decisión, las mismas que no sólo deben provenir del ordenamiento jurídico vigente, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso; por tanto, el juzgador para resolver la controversia debe constatar la presencia de los elementos fácticos necesarios. En tal sentido es factible en materia de casación 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, dentro del cual se encuentra el derecho a la motivación, en cautela del derecho de defensa de las partes en litigio; siendo ello



así, este Tribunal Supremo considera necesario evaluar el recurso de casación desde la perspectiva de la referida garantía.

**3.** Atendiendo a lo expuesto, el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política del Estado, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración.

**4.** Uno de los componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la prueba, que constituye un derecho eminentemente complejo, compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. Además, por ser un derecho que se materializa dentro de un proceso, está delimitado por una serie de principios que determinan su contenido, entre los cuales pueden mencionarse los principios de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, previstos en el artículo 188° y siguientes del Código Procesal Civil.

**5.** Interesa para los presentes efectos referirnos al principio de la debida valoración de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188° del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, él se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria.

**6.** En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes, tienen su correlativo en el deber del juez de merituar de manera conjunta el caudal probatorio aportado, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197° del Código



Adjetivo. Esta actividad, valoradora en los aspectos de prueba-valoración-motivación, no debe ser expresada en la forma de meros agregados mecánicos, sino como la expresión del juicio racional empleado por el juzgador para establecer la conexión entre los medios de prueba presentados por las partes y la verdad o falsedad de los enunciados sobre los hechos en litigio. La falta de percepción o la omisión de valorar la prueba para el esclarecimiento de los hechos puede generar errores en la logicidad que repercuten en la garantía del debido proceso. Constituye, además, un atentado contra el principio de igualdad de las partes, por vulnerar el derecho subjetivo de probar, pues una deliberación afectada de este modo, resulta ser claramente sesgada, al apartar del proceso el material probatorio de una de las partes intervinientes ocasionando un perjuicio; incurriendo así en arbitrariedad, por expedir una sentencia irregular, con errores in cogitando.

**7.** En este caso, la recurrente afirma en su recurso casatorio lo siguiente: - Que la Sala Superior al señalar que el predio que ocupa es el mismo que se solicita en la demanda, no toma en cuenta que hay múltiples medios probatorios que señalan lo contrario; no existe identidad en los predios. - La parte demandante a lo largo del proceso aportó documentos sin ofrecerlos como medios probatorios y sin que el juzgador los admita a trámite para que su posesión sea reconocida de mala fe, lo que implica una modificación de la demanda.

**8.** En relación a ello, conviene precisar que, si bien en diversas ocasiones esta Suprema Sala ha reconocido la posibilidad de que en sede casatoria se someta a examen la adecuada aplicación de las normas del Código Procesal Civil en materia probatoria, como en el caso de los artículos 188° y 197°, ello no ha tenido el propósito de permitir en esta sede la reapertura de la labor de valoración que sobre las pruebas compete con exclusividad a los órganos jurisdiccionales de mérito o facilitar en algún modo el acceso a una nueva discusión en cuanto a la corrección o veracidad de las conclusiones fácticas adoptadas por éstas como producto de dicha valoración, sino, únicamente, a efectos de examinar que esta labor sea desarrollada en respeto de las normas que para tal efecto contiene nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** En efecto, esta Suprema Corte tiene expuesta en sus decisiones un largo criterio en relación a la naturaleza del derecho a la prueba, en los términos descritos precedentemente de esta resolución<sup>2</sup>, y sobre la posibilidad de cautelar en sede casatoria la observancia de este derecho en el proceso. No obstante, ello nunca ha



implicado que este Colegiado pueda o pretenda sustituirse en la competencia que corresponde únicamente a las instancias de mérito para valorar el caudal probatorio existente en los autos y desprender a partir de él –en respeto a lo anterior, se entiende– las premisas fácticas sobre las cuales se construirá la decisión del caso. Es necesario recordar que la operación de determinación de los hechos debatidos en el proceso resulta claramente ajena a los fines previstos en el artículo 384° del Código Procesal Civil y, por tanto, se mantiene fuera de sus competencias. En tal sentido, de la propia lectura del texto de la sentencia de vista impugnada, se aprecia un razonamiento lógico coherente de determinación de los hechos y la debida valoración del caudal probatorio; es decir, una relación sólida entre los hechos y las pruebas aportadas; dilucidando la existencia de los requisitos o exigencias para la estimación de la pretensión de la acción de reivindicación, acreditación del derecho de propiedad, plena identificación del inmueble sub-litis, posesión de parte del demandado no propietario, etc. La Sala valora conjuntamente las documentales, inspección judicial y pericia, etc.

**10.** En efecto, la Sala Superior ha sostenido en el considerando 4.3.1 de su sentencia lo siguiente: “En el caso de autos si bien fue argumento de defensa de la demandada que es falso que los predios ahora signados con los números 541, 549, 553 y 555 de la Avenida Conde de Nieva de la Urbanización Luren de la ciudad de Ica, sean los mismos que se encuentran descritos en el testimonio de escritura pública del contrato de compra venta de fecha 31 de mayo de 1954; sin embargo durante el proceso se realizó la pericia (...) para determinar el área real que la demandada viene ocupando (informe pericial de fojas trescientos dieciocho a trescientos treinta y seis). Por resolución (fojas cuatrocientos ochenta y siete a cuatrocientos noventa) teniendo en cuenta que la Inspección Judicial efectuada en el proceso si bien dice que se practica en el inmueble de la Avenida Conde de Nieva Número 541, 549, 553 y 555 de esta ciudad pero solo se limita a tomar el dicho de la demandada respecto a la posesión que viene ejerciendo sobre dicho inmueble, pero no describe el mismo ni se ha efectuado indagación alguna respecto a los 04 chalets que eran materia de la demanda si se ubican o no en el indicado inmueble; es por ello que de oficio se dispuso la actuación de inspección Judicial con participación de los peritos ya designados. Diligencia que se lleva a cabo tal como aparece de fojas 666 y siguientes; elaborado el Dictamen Pericial en el concluyen: "a) El inmueble materia de litis. se encuentra ubicado con frente a la Avenida Conde de Nieva (antes Avenida Luren), conformado por las edificaciones signadas con los N.º 541, 549. 553 y 555, es parte integrante de la acumulación de





los lotes N.º 11, 12 y 13 de la manzana N.º 6 de la Urbanización Luren del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, predio al que se tiene acceso directo por la hoy Avenida Conde de Nieva, tratándose de un inmueble constituido por 04 edificaciones (chalets) independientes y que cuentan con sus respectivas numeraciones municipales según lo antes señalado, predio que resulta del proceso de independización de un predio de mayor extensión inscrito a fojas N.º 283, asiento 07 del tomo N.º 132 según la copia literal de la partida N.º 08026437. b) Según Escritura Pública de compra venta de fecha 31-05-1954. el señor Julio Carlos Luna Caverro adquiere de don Pedro Ley Mayo un terreno solar (según la declaratoria de fábrica inscrita a fojas N.º 317-318, asiento 02 del tomo N.º 132), se puede apreciar que dichas edificaciones han sido realizadas en el terreno correspondiente a los lotes signados con los N.º 11, 12 y 13 de la manzana N.º 6 en la Urbanización Luren, del distrito, provincia y departamento de Ica señalando que el inmueble presenta frente a la hoy Avenida Conde de Nieva . y con los N.º 541, 549, 553 y 555, para lo cual se ha apreciado que la traslación de dominio a favor de los compradores, está inscrito en el asiento N.º 03, fojas 318, del tomo N.º 132 y continua en la partida registral N.º 07002261 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica. Se indica así mismo que los señores María Luisa Luna Cabrera, Julio Arístides Luna Cabrera y Carlos Alfonso Luna Cabrera, adquieren el dominio de las acciones y derechos del inmueble en referencia por sucesión intestada de su fallecida madre doña María Esther Cabrera Reyes". Informe Pericial que es ratificado y aclarado en continuación de audiencia de pruebas de fojas 766 a 770. Aunado a ello se verifica de los Expedientes correspondientes a los títulos archivados de las Partidas Registrales N.º 08026487 y 07002261 remitidos por la Zona Registral N.º XI Sede Ica de SUNARP con Oficio de fojas 1378 que el inmueble materia de controversia es el mismo que inicialmente se encontraba comprendido en la Ficha Registral 08026487 y que posteriormente fuera independizada en la Ficha 07002261; por lo tanto se encuentra plenamente identificado el bien materia de reivindicación. Conclusión a la que también se arriba en la recurrida” (sic). Lo expresado por el ad quem, sin embargo, no ha sido objeto de cuestionamiento en el recurso desde el punto de vista de la idoneidad del proceso valorativo que ha realizado, sino más bien cuestionando la conclusión fáctica obtenida por éste; y este cuestionamiento –como se ha explicado– excede las competencias de este Colegiado; pues en base a la pruebas actuadas en el proceso como la inspección judicial, el dictamen pericial y las fichas registrales del bien sub-litis se ha determinado que el bien inmueble es el mismo, muy por el contrario a la tesis sostenida a lo largo de todo el proceso por parte de la recurrente;



siendo que la alegación de su recurso de casación en este extremo carece de base real, y por tanto debe declararse infundada.

**11.** Asimismo, en cuanto al argumento de que la parte demandante aportó documentos sin que el juez los admita a trámite, para que su posesión sea reconocida de mala fe y que implicaron una modificación de la demanda y por lo tanto, vulneraría su derecho al contradictorio; esta alegación no puede prosperar, pues cualquier cuestionamiento al respecto debió hacerse al interior del proceso ordinario, mediante los mecanismos procesales que la ley le faculta en el ejercicio de su derecho de defensa, pretendiendo convertir a esta sede casatoria en una tercera instancia en la cual se pueda dilucidar este tema, sin tomar en cuenta que esto resulta contrario a los fines del recurso señalados en el artículo 384° del Código Procesal Civil; tanto más, que los documentos que menciona en su recurso referidos a la rectificación de la partida registral N.° 08026487 presentada por la sucesora procesal de los demandantes: AMG CONTRATISTAS GENERALES SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, no se advierte que haya cuestionado la presentación de ese documento, únicamente manifiesta mediante el escrito de fecha veintitrés de diciembre de dos mil catorce, de fojas novecientos cincuenta y cinco, que apeló de esa rectificación ante los registros públicos, sin embargo, no hace cuestionamiento alguno al documento presentado ante el Juez de la causa, pese a que tenía expedito su derecho para hacerlo; además mediante la segunda sentencia de vista de fojas mil ciento veintisiete, de fecha catorce de marzo de dos mil dieciséis, la Sala ordena que se tenga a la vista ese documento cuando declaró nula la segunda sentencia de primera instancia de fecha nueve de octubre de dos mil quince, en el considerando 7.3: “.no ha realizado un correcto análisis sobre ellos pues lo que primero debió de realizar la A quo conforme a lo ordenado en la sentencia de vista antes comentada es identificar el bien materia de litis para así determinar si el demandante acreditaría tener o no tener la propiedad del bien, claro está ponderando no solo las partidas registrales como lo ha realizado la A quo, véase el considerando décimo primero y siguientes, sino que también debió de analizar los títulos de propiedad y la partida N.° 08026487 de fojas novecientos cuarenta en la que obra la rectificación que realizara el certificador registral de los Registros Públicos de Ica donde se visualiza que el predio allí inscrito se ve reducido a un área de 73.44 metros cuadrados a favor de María del Carmen Ley Rosales y Bertha Vilma Ley Chacaltana (cuya titularidad anteriormente correspondía a Pedro Enrique Ley Mayo y María Angélica Chacaltana Paredes), o en todo caso debió de explicar porque le resta el valor probatorio a tales



instrumentales para luego recién verificar si el demandante está privado de la posesión del bien que reclama y verificar si es un bien determinado preciso e identificable” (sic) (subrayado y negrita nuestro). Asimismo el ad quem, en la sentencia de vista materia del presente recurso de casación, ha determinado respecto del documento de rectificación en el considerando 4.3.2 lo siguiente: “...En cuanto a la rectificación, cuya data es muy posterior a los actos postulatorios, evidentemente no pudo haberse contemplado como argumento en la demanda, pero por tratarse de un acto registral por Principio de Publicidad se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de dicha inscripción; además que ambas partes, una vez que se produjeron las rectificaciones han adjuntado copias de dichos asientos al proceso, manifestando la misma demandada que venía impugnando estas inscripciones (conforme obra a fojas novecientos cincuenta y cinco); es más al solicitarse por el Juzgado los títulos archivados de las Partidas N.º 08026487 y 07002261 incluyendo los títulos que dieron origen a la rectificación del área del predio materia del litigio, la Oficina Registral Zonal de Ica cumplió con remitir dichos archivos tal como se verifica de fojas mil doscientos cuarenta en adelante, con conocimiento de las partes y que han sido objeto de análisis como se detalló precedentemente. De otro lado, tratándose de un acto administrativo no constitutivo de derechos sino considerado por el Registrador como de "concepto" porque fluye de los títulos archivados conforme los artículos 81 y 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde impugnarse en la vía administrativa y/o judicial; pero para efectos del presente proceso y al estado del mismo solo ratifica que la demandada no cuenta con título oponible frente al derecho de propiedad que invocan los demandantes...” (sic); conclusión que este Colegiado Supremo comparte. Con relación a los escritos de fecha once de noviembre de dos mil nueve y veinticinco de octubre de dos mil once, presentados por los demandantes obrantes a fojas doscientos diecinueve y cuatrocientos sesenta y uno, en los cuales se adjuntan escrituras públicas que acreditan ventas de áreas remanentes y piezas procesales del proceso de desalojo N.º 351-94 respectivamente, en ambos escritos el Juez de la causa proveyó por resoluciones de fojas doscientos veinticinco y cuatrocientos sesenta y nueve, respectivamente, que ha precluido el plazo o etapa procesal para el ofrecimiento de pruebas, siendo ello así, no se advierte perjuicio a la recurrente; además después de expedirse la primera sentencia de vista, por resolución de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce de fojas ochocientos noventa y ocho, la Segunda Sala Civil de Ica, por resolución N.º 74 del dieciocho de diciembre de dos mil catorce obrante a fojas



novecientos cuarenta y tres, señaló que se tuvo a la vista al momento de resolver los documentos que cuestiona ahora en casación, resolución contra la cual la recurrente no dijo nada al respecto. Siendo así, no se evidencia vulneración al derecho de defensa, ni mucho menos a los artículos 189°, 194°, 198° y 429° del Código Procesal Civil, relativos al derecho probatorio.

**12.** Este Supremo Tribunal, no debe dejar de soslayar que el Juez no se encuentra obligado a expresar las valoraciones de todos los medios probatorios sino los esenciales y determinantes que dan sustento a su decisión, lo cual no significa que exista una falta de valoración; asimismo, en un Estado Constitucional, Social y Democrático de Derecho se ha definido que el fin del derecho constituye el reconocimiento y protección de los derechos fundamentales de la persona humana, tanto por el Estado como por la sociedad y los individuos que la integran, como única forma de asegurar que esta persona humana viva en dignidad, correspondiendo al Poder Judicial la trascendente función de asegurar, como última ratio, el cumplimiento de dicha finalidad, al momento de resolver los conflictos de intereses concretos que le son planteados para su solución, dicho deber encuentra amparo en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que señala que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso; por ello, el órgano jurisdiccional debe dar respuesta a lo sometido a su jurisdicción con el fin de cumplir con este fin, que guarda relación con lo precisado en el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, todo con la finalidad de resolver la causa con justicia, que es lo que se ha cumplido al resolver la presente litis; a través de una resolución suficientemente motivada que se sujeta al mérito de lo actuado, al derecho y en consonancia con los puntos controvertidos fijados en autos, y en la cual se ha llegado a determinar en la recurrida que: "...en el caso de autos el acto de disposición a título oneroso (compra venta) del bien materia de litis por el causante de la demandada Enrique Ley Mayo a favor de los causantes de los demandantes se produjo por escritura pública del 31 de mayo de 1954, el mismo que se inscribió en Registros Públicos en la Partida Registral N.º 07002261 el 01 de junio de 1954; mientras que su fallecimiento se produjo en el año 1964 y el de su cónyuge el 15 de noviembre de 1990 (según lo sostenido por la misma demandada en la contestación, folio 139); entonces no se puede decir que el bien inmueble materia de reivindicación hubiera constituido la masa hereditaria, pues no formó parte del acervo hereditario en sentido estricto ni del acervo imaginario por tratarse de una disposición a título oneroso con anterioridad al fallecimiento.



Que la demandada desconocía de la independización y de la compra venta efectuada por su padre Enrique Ley Mayo, ello no resulta creíble dado que conforme se ha detallado posterior incluso al fallecimiento del indicado causante (1965), en el año 1978 el nuevo propietario efectuó construcciones adicionales que fueron declaradas e inscritas en los asientos 4, 5, 6 y 7 de la misma Partida Registral como Ampliación de Declaración de Fábrica y en caso de encontrarse en posesión la demandada debía tener conocimiento (ya que su negativa no se encuentra probado con ningún medio probatorio), puesto que no se trata de actos que puedan pasar desapercibidos especialmente por quien ostenta la posesión inmediata. Construcciones que necesariamente denotan actos de posesión, es más -abundando en razones- conforme los documentos adjuntados de fojas 901 a 921 (...) los demandantes dieron en arrendamiento el bien a diferentes personas como a Fidelia Borjas viuda de Urdanivia y Enrique Ubillus Guerra lo que motivó procesos de desalojo, hechos de los cuales debía tener conocimiento la demandada si se hubiera encontrado en posesión sin interrupción del inmueble, tanto más que incluso se notificó a la primera de las nombradas con actuados judiciales en su dirección domiciliaria Conde de Nieva 549 Urbanización Luren (folio 702). En ese orden de ideas no se requería aplicar la reglas del concurso de acreedores previstas por el artículo 1135 del Código Civil, puesto que están dadas para el caso la existencia de pluralidad de acreedores que reciben de un mismo deudor...” (sic).

**13.** En consecuencia, no se advierte que en la recurrida se haya vulnerado el debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el derecho de defensa, el derecho a la prueba, así como el derecho de propiedad; habiéndose resuelto la causa conforme a derecho y con criterios de justicia como se ha expresado; por lo que el presente recurso de casación deviene en infundado.

## **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación de fecha doce de diciembre de dos mil diecisiete, interpuesto por Bertha Vilma Ley Chacaltana de Echaíz, obrante a fojas mil quinientos veintiocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas mil



cuatrocientos noventa, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Alfonso Luna Cabrera y otro, sobre reivindicación y pago de frutos; y los devolvieron. Intervino como ponente el Señor Juez Supremo Távara Córdova.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, SALAZAR LIZÁRRAGA, ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, ARRIOLA ESPINO.**



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

**CAS. 4815-2018 LIMA**

Lima, cuatro de junio de dos mil diecinueve

**LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vistos con los expedientes principales y acompañados:

**I. RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

1. Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la empresa demandante Inmobiliaria e Inversiones Guipor S.A., representado por su Gerente General Nemesio Quintín Guizado Portillo (obrante a fojas treinta y dos del cuadernillo de casación), contra la sentencia de vista contenida en la resolución número sesenta y dos del siete de setiembre del dos mil dieciocho (obrante a fojas mil doscientos treinta y siete), que resolvió: “CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución número cincuenta y tres de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, que declaró INFUNDADA la demanda de reivindicación interpuesta por Inmobiliaria e Inversiones Guipor S.A. contra Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Elena Mendizabal Estrada; FUNDADA la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Elena Mendizabal Estrada contra Inversiones Bucéfalo SAC, Roma Recursos Empresariales SAC, Inmobiliaria Icor SAC e Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA; en consecuencia declaró que Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Elena Mendizabal Estrada tienen mejor derecho a la propiedad respecto a los antes mencionados sobre el inmueble respecto al local ubicado con frente a la Av. Argentina y Plaza Mariscal Castilla, Local Comercial H6, Nivel A, Sótano, Módulo H, Cercado de Lima, inscrito en la Partida Registral N.º 11994874 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.”. Por lo que, corresponde evaluar si el recurso cumple con los requisitos de admisibilidad exigidos en el artículo 387º del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364.

2. Previo a verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe considerar que este es un recurso extraordinario,



eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: i) en la infracción normativa; o, ii) en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es obligación procesal de la justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la parte recurrente, en la formulación del referido recurso.

**3.** Así, se verifica que el recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que ha sido interpuesto: i) contra una resolución de vista expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima<sup>1</sup>, que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia pone fin al proceso; ii) ante la Corte Suprema de Justicia de la República; iii) dentro del plazo que establece la norma, ya que la recurrente fue notificada el dos de octubre de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, e interpuso el recurso de casación el quince de octubre del mismo año; y iv) adjunta el pago del arancel judicial por el presente recurso.

**4.** En cuanto a los requisitos de procedencia, estos se encuentran contemplados en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, en el cual se señala que: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”. Asimismo, los numerales 1, 2, 3 y 4, del modificado artículo 388, del Código Procesal Civil, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, que el recurrente no hubiera consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa, cuando esta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso, se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción





sobre la decisión impugnada, e indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

**5.** En cuanto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1), del modificado artículo 388, del Código Procesal Civil, se aprecia a fojas mil ciento cuarenta y seis que la empresa recurrente cumplió con impugnar la resolución de primera instancia que le fue adversa, esto es, la resolución número cincuenta y tres del veintiocho de agosto del dos mil diecisiete.

**6.** Asimismo, para establecer el cumplimiento de los incisos 2) y 3), del artículo 388, del Código Procesal Civil, se debe indicar las causales casatorias que denuncia, siendo las siguientes: a) Infracción normativa de los numerales 3 y 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y de los artículos 50, numeral 6 y 122, numeral 4, del Código Procesal Civil. Alega que la Sala de mérito en su noveno considerando de manera facilista decidió agrupar los agravios de apelación sin advertir que cada agravio (seis) contiene una denuncia específica, ya sea procesal o sustantiva. No se ha considerado que su parte demostró el tracto sucesivo de su derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis: el título de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA que es un derivado del título de Inmobiliaria Icor, cuyo derecho a su vez deriva del título de Inversiones Bucéfalo, quien lo adquirió de Constructora e Inmobiliaria El Corregidor SA, según se demuestra de la Partida Registral N.º 11994874; sin embargo, el título de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Elena Mendizábal Estrada, deriva de Constructora e Inmobiliaria El Corregidor SA el cual no se encuentra inscrito. Asimismo, la Sala Superior no advirtió la incongruencia en que incurrió el a quo, respecto a la aplicación de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil, ya que agruparon los agravios de apelación, y no disgregó cada una de ellos; así tampoco, no ha considerado que el derecho de la sociedad conyugal demandada no es oponible al suyo, ya que de la recurrente se encuentra inscrita la transferencia en los Registros Públicos. b) Infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 923 y 927 del Código Civil. Alega que la Sala Superior no ha analizado correctamente el tracto sucesivo, ya que en el proceso de reivindicación se debe demostrar el derecho de propiedad y no posesionario, tal es así que para el Superior la recurrente actuó de mala fe al contratar mediante escritura pública del veinte de agosto de dos mil siete, sin embargo, solo menciona la supuesta mala fe, pero no



indica de qué manera se materializó esta, pues no es suficiente alegar que no se tuvo la diligencia ordinaria mínima que impone a todo comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quienes detentan la posesión. c) Infracción normativa del tercer párrafo del artículo 912 del Código Civil . Sostiene que su derecho está debidamente inscrito en la Partida Registral N.º 11994874 de la Oficina Registral de Lima, con fecha catorce de diciembre del dos mil siete, la cual no ha sido anulada, por ningún acto administrativo o sentencia judicial firme, por lo que, mantiene su vigencia y oponibilidad ante cualquier derecho que pretenda ejercer cualquier tercero. d) Infracción normativa por aplicación indebida de los artículos 949 y 2014 del Código Civil . Argumenta que la reivindicación es postulada por ser propietarios inscritos no posesionarios, contra el posesionario sin derecho, lo cual tiene por finalidad una vez adquirido el derecho de propietario, tomar la posesión del bien; es por ello que no es permisible que la Sala Superior indique que al no verificar la posesión de tercera persona, se ha perdido su derecho bajo un argumento de mala fe, cuando esta no ha sido acreditada por los demandados, solo se han basado a defender su adquisición sobre el mismo bien, pero de persona distinta de la que aparecía en los Registros Públicos. e) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2022 del Código Civil 10. Sostiene que su derecho está inscrito debidamente en los Registros Públicos (catorce de diciembre de dos mil siete), sin tener a la vista algún impedimento para hacer uso de su derecho de propiedad. Agrega que contrario a su pretensión de reivindicación aparecieron los demandados, quienes señalaron que suscribieron un contrato de compraventa con la Empresa Constructora e Inmobiliaria El Corregidor SA, con fecha diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, siendo elevada a escritura pública luego de un proceso judicial iniciado el trece de marzo de dos mil dos, la cual se extendió en ejecución de la sentencia emitida por el Quincuagésimo Quinto Juzgado Civil de Lima, sobre otorgamiento de escritura pública.

**7.** Según fluye de autos, Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA interpone demanda de reivindicación contra Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Elena Mendizábal Estrada (en adelante sociedad conyugal) a fin de que los demandados restituyan al accionante el inmueble ubicado con frente a la avenida Argentina y a la Plaza Mariscal Castilla, Local Comercial H-6, Nivel A-Sótano, Módulo H, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, con un área de 20.95 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida Registral N.º 11994874.



Sobre este tema es menester señalar que la acción reivindicatoria constituye una manifestación de un atributo de la propiedad que faculta al propietario a solicitar la restitución de un bien de aquél que lo detenta sin ser propietario, requiriéndose en este caso que la parte demandante acredite su derecho de propiedad, que los demandados posean la cosa sin tener derecho a hacerlo, y que se determine el bien materia de acción. Asimismo, sobre el tema en cuestión, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha indicado que si bien en nuestro sistema jurídico la transferencia de la propiedad inmueble es de carácter consensual conforme a lo previsto en el artículo 949 del Código Civil; sin embargo, cuando se presenta un conflicto de derechos reales sobre un mismo inmueble, dicha controversia debe ser resuelta a la luz de las demás normas del ordenamiento jurídico que regulan la oponibilidad de derecho, lo que incluye normas sobre registros.

A mayor abundamiento, esta Corte Suprema, en reiteradas y uniforme jurisprudencia, como la recaída en la Casación número 3436-2000-Lambayeque, emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social, así como en la Casación número 729-2006-Lima, expedida por esta Sala Civil Permanente, ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución.

**8.** Por otro lado, se advierte que se acumuló el proceso de mejor derecho a la propiedad interpuesta por Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Mendizábal Estrada contra Inversiones Bucéfalo SAC, Roma Recursos Empresariales SAC, Inmobiliaria Icor SAC e, Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA., respecto del bien inmueble ubicado frente a la avenida Argentina y a la Plaza Mariscal Castilla local comercial H6. Nivel A, Sótano, Módulo H, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, con un área de 20.95 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida Registral N.º 11994874 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y como pretensión accesoria solicita se cancele la inscripción del derecho de propiedad de Inversiones Guipor SA.

Al respecto, la declaración de mejor derecho de propiedad es aquella pretensión de naturaleza real que busca se le reconozca al actor como el verdadero o mejor



propietario de un bien contra la persona que se opone a reconocer dicha condición, y busca que se le declare como propietario del referido bien con exclusión de cada otra persona que alegue tener el mismo derecho. Asimismo, el mejor derecho de propiedad es discutido en un proceso en el cual se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, los mismos que servirán para determinar el derecho de propiedad de las partes, esto es, el derecho preferente de propiedad sobre otro.

**9.** Como puede verse, lo que está en discusión es quién de las partes tiene mejor derecho de propiedad, y con ello se podrá dilucidar si procede o no la reivindicación solicitada; es decir que, a través de una acción declarativa de dominio, se podrá eliminar la incertidumbre jurídica sobre quien corresponde la tutela de la propiedad. En ese sentido, previamente a absolver las causales casatorias corresponde señalar lo siguiente: 1. Tanto los demandantes como los demandados ostentan títulos de propiedad, así tenemos: e) Inmobiliaria e Inversiones Guipor S.A. pretende sustentar su derecho de propiedad a través de la Partida Registral N.º 11994874 del Registro de Propiedad Inmueble materia de litis: - En el Asiento C0000112, con fecha veinte de marzo de dos mil siete, se inscribió como propietario del inmueble a Constructora e Inmobiliaria El Corregidor SA, en mérito al documento privado de independización del año dos mil cinco. - En el Asiento C0000213, con fecha siete de mayo de dos mil siete, se inscribió como nuevo propietario a Inversiones Bucéfalo SAC en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario, de fecha nueve de setiembre de dos mil cinco. - En el Asiento C0000314, con fecha dieciséis de julio de dos mil siete, se inscribió como nuevo propietario a Inmobiliaria Icor SAC en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario, de fecha quince de mayo de dos mil siete. - En el Asiento C0000415, con fecha catorce de diciembre de dos mil siete, se inscribió como nuevo propietario a Inmobiliaria Inversiones Guipor SA en mérito a la escritura pública de permuta de fecha veinte de agosto de dos mil siete celebrada con su anterior propietario. f) En contraste a ello, Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Elena Mendizábal Estrada adjuntaron la copia del Contrato de compraventa de fecha diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro<sup>16</sup> celebrada entre Constructora Inmobiliaria El Corregidor SA con Juan Evangelista Guevara Villalobos, respecto del inmueble ubicado en frente a la avenida Argentina y a la Plaza Mariscal Castilla local comercial H6. Nivel A, Sótano, Módulo H, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Debiéndose agregar, que mediante una demanda de otorgamiento de escritura



pública (Expediente N.º 10248-2002, tramitado ante el Quincuagésimo Quinto Juzgado Civil de Lima), que declaró fundada la demanda, se otorgó a los recurrentes la escritura pública del contrato de compraventa mencionada, esto es con fecha siete de setiembre de dos mil seis. 2. Ninguna de las partes ha cuestionado los títulos referidos. 3. Solo un título se encuentra inscrito en los Registros Públicos, mientras que el otro resulta ser un documento de fecha cierta.

Ahora bien, respecto a las infracciones mencionadas en los apartados a) y b), en el caso en cuestión, las instancias de mérito para resolver dicha controversia han aplicado al presente caso los artículos 1135 y 2022 del Código Civil, referidos a la exigibilidad de la buena fe, debiendo entenderse que solo quien ha actuado de buena fe para adquirir el bien inmueble, por parte de quien inscribió el título frente a quien no lo inscribió, será oponible su derecho como propietario frente a terceros. De este modo, la Sala Superior se remitió a los fundamentos expuestos por el a quo en los considerandos vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero de la sentencia de primera instancia (empleando la motivación por remisión), indicando que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos, toda vez que el derecho de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA ha sido otorgado por la escritura pública de permuta de fecha veinte de agosto de dos mil siete, posteriormente inscrita en Registros Públicos el catorce de diciembre de dos mil siete, quien “no tuvo la diligencia ordinaria mínima que impone a todo comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil, el poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario”. En defecto de la inscripción tiene preferencia aquel que ostente título de fecha anterior, con lo cual el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Juan Evangelista Guevara Villalobos y Leonor Elena Mendizábal Estrada, prevalece respecto a la empresa mencionada, al ser de fecha cierta más antigua mediante escritura pública de compraventa de fecha siete de setiembre de dos mil seis, máxime si el contrato de compraventa celebrado el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, mantiene su eficacia probatoria, al no existir pronunciamiento judicial que declare su nulidad, además, como lo indicó la Sala Superior “adquirieron el inmueble materia de litis en base al principio de buena fe registral y cumplieron con los requisitos establecidos en concordancia con el artículo 2014 del Código Civil, y asimismo, una vez que adquirieron el inmueble



realizaron la declaración correspondiente ante la Municipalidad de Lima (fs. 501-502) del expediente acumulado, desde mil novecientos noventa y cinco.”

Es por ello que, la sociedad conyugal cuando celebró el contrato de compraventa con la Inmobiliaria El Corregidor S.A. el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, era ciertamente imposible que aquella pudiese inscribirlo en los Registros Públicos, toda vez que dicho contrato recién se formalizó el siete de setiembre de dos mil seis, esto es luego de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, asimismo, se advierte que la empresa mencionada a la fecha en que se celebró el contrato no tenía inscrita la independización de su dominio del bien inmueble lo que recién ocurrió en el año dos mil siete, por tanto resulta innegable la buena fe contractual de la sociedad conyugal al momento de celebrar el contrato de compraventa de fecha diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

Por otro lado, corresponde indicar que si bien es cierto que la Sala Superior en el segundo considerando de la resolución de vista, específicamente los agravios materia de la alzada, y han merecido pronunciamiento de manera conjunta los agravios de apelación, también lo es que el hecho de no haber disgregado y absuelto cada uno de los agravios no constituye vulneración alguna del derecho al debido proceso, en la medida que los fundamentos expuestos en la resolución se encuentren debidamente motivados, es así que, en este caso no se ha producido una afectación del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues el Colegiado expresó las razones de hecho y derecho que justifican su decisión, tal como se ha indicado líneas arriba, así como de lo indicado en el vigésimo considerando de la recurrida: “el concepto de propiedad y transferencias están básicamente ligados al concepto de signos de oponibilidad, que en nuestro ordenamiento jurídico contempla no solamente el registro sino también la posesión, y que además de ello, cuando se produce una transferencia de propiedad inmobiliaria, básicamente el elemento de la buena fe contractual debe primar sobre cualquier otro elemento”, además de una lectura de la misma, se observa que la resolución cuestionada se encuentra debidamente justificada pues, se ha determinado la actuación de la empresa demandada por haber obrado con mala fe, ello recaído en el hecho de no haber actuado con la diligencia necesaria dado que como comprador del bien inmueble debió verificar el estado actual del mismo, específicamente de quiénes venían ocupándolo y si los mismos contaban con algún título, pues contrariamente a ello, la sociedad conyugal cuando adquirió el bien



inmueble (año mil novecientos noventa y cuatro) no sólo ocupó el bien, también realizó una declaración ante la Municipalidad de Lima (conforme se aprecia de folios quinientos uno / quinientos dos), siendo en el año mil novecientos noventa y cinco; es por ello, que “no puede alegarse buena fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros”, y por ende, habría quedado evidenciado la mala fe incurrida por la empresa recurrente. En ese sentido, el Colegiado habría emitido una decisión debidamente contrastada con los medios probatorios admitidos y debatidos en el proceso, con lo cual se cumplió con los parámetros establecidos en los artículos 364 y 370 del Código Procesal Civil.

**10.** En relación a las denuncias contenidas en los apartados c), d) y e), estas también deben desestimarse, por cuanto si bien es cierto la transferencia a favor de la sociedad conyugal demandada no aparece inscrita en los Registros Públicos ello no significa que deba preferirse el derecho inscrito a favor de Inmobiliaria e Inversiones Guipor S.A., por cuanto las instancias de mérito precisamente han determinado que este último carece de buena fe al presumirse su conocimiento respecto de la venta de bien a favor de la sociedad conyugal, con anterioridad a la adquisición de ellos, ya que como lo indicó la Sala Superior “cuando se produce una transferencia de propiedad inmobiliaria, básicamente el elemento de la buena fe contractual debe primar sobre cualquier otro elemento, a efectos que la transferencia opere de una forma no solamente legal sino también que se ajuste a la razón de ser del derecho”. Debe precisarse que no es suficiente el sistema consensual de transferencias y el registro de una compraventa de inmueble, cuando se produce el fenómeno de la doble venta, ya que la inscripción registral no es ninguna garantía para mantener los efectos jurídicos de la compraventa inscrita, frente a otra no inscrita, pues la realidad extra registral debe primar sobre el registro si el titular del derecho inscrito no actuó de buena fe, debido a que el comprador sin registro le opuso la posesión del bien. Por tanto, habiendo la sociedad conyugal adquirido en propiedad el bien inmueble materia de litis con un título de propiedad anterior a la inscripción efectuada por Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA y además poseer el bien inmueble, entonces, resulta oponible al título inscrito en registros públicos. En las sentencias de primera y segunda instancia se ha establecido que Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA no actuó con diligencia y buena fe al adquirir el predio en controversia, pues tenía posibilidades de conocer sobre la situación real del predio, observar sus características, quien está en posesión y con qué título, tal es así que el representante de Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA en la audiencia de pruebas de fecha veinticuatro de



setiembre de dos mil quince, respondió a la cuarta pregunta del pliego interrogatorio “no se compró en forma individual, sino se valorizó en forma global, no sabiendo quien era el dueño del local”, y a la segunda pregunta del juzgado se indicó “si usted averiguó de la existencia de propietarios no inscritos”, respondiendo “no averigüe”; siendo así, su derecho no está protegido por la presunción de la buena fe registral, contenido en el artículo 2014 del Código Civil, ni del derecho de oposición establecido en el artículo 2022 del mismo cuerpo legal. Siendo necesario destacar que el estudio de títulos para estos menesteres resulta una herramienta imprescindible y útil, pues puede ocurrir como en este caso la existencia de una doble venta y el registro y sus títulos archivados no son suficientes para garantizar la eficacia de la compraventa inscrita pues la realidad extra registral puede proporcionar otra información como son las transferencias sin registro.

**11.** En el sentido descrito precedentemente, se aprecia que la Sala Superior ha privilegiado la posesión a la sociedad conyugal al contar estos con título de propiedad por encima de los principios registrales invocados por Inmobiliaria e Inversiones Guipor SA, dado que esta última con un mínimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios. Por lo tanto, los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad del artículo 923 del Código Civil, alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto más, si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario. De tal manera que, lo alegado por la empresa casante debe desestimarse.

**12.** En ese sentido, no se advierte ninguna vulneración a la disposición normativa indicada en el recurso de casación postulado en lo resuelto por la Sala Superior, siendo una resolución suficientemente motivada que resuelve la causa conforme al mérito de lo actuado y al derecho, cumpliendo con las garantías del debido proceso.





**13.** Respecto a la exigencia prevista en el inciso 4), del referido artículo 388, del Código Procesal Civil si bien la recurrente cumple con indicar que su pedido casatorio es revocatorio, ello no es suficiente para admitir su recurso impugnatorio, porque de conformidad con lo establecido en el artículo 392° del Código Adjetivo, los requisitos de procedencia del recurso de casación deben ser concurrentes.

#### **V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el Código Procesal Civil, declararon:

**IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la empresa demandante Inmobiliaria e Inversiones Guipor S.A. contra la sentencia de vista contenida en la resolución número sesenta y dos del siete de setiembre del dos mil dieciocho; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. Por impedimento de la señora Juez Supremo Arriola Espino, integra esta Suprema Sala el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Juez Supremo Ponente: Hurtado Reyes.

**SS. TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, SALAZAR LIZARRAGA, ORDOÑEZ ALCÁNTARA, LÉVANO VERGARA.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL**

**CAS. 18031-2017 AREQUIPA**

Lima, veinticuatro de agosto de dos mil diecinueve

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa: número dieciocho mil treinta y uno –dos mil diecisiete; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada con los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

Mediante resolución de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cincuenta y cuatro del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil e inaplicación de artículo 923 del Código Civil, alega que la sentencia de vista impugnada ha fundado su decisión y está referida a hechos diversos de los que han sido alegados durante todo el proceso. Señala que el sustento básico de la sala revisora es que al haberse determinado la falsedad del documento denominado contrato de compra venta se puede inferir que los sucesores del causante James Manuel Del Carpio Linares, al momento de celebrar el contrato de compra venta contenido en la escritura pública del veinticuatro de julio del dos mil doce con el demandante no se encontraban legitimados para otorgar la venta del referido bien, por no haberlo adquirido válidamente a su causante y con ello pretende hacer extensivos los efectos de la tacha, esto es, carecer de eficacia probatoria el título de propiedad que ha presentado el demandante y que está contenido en una escritura pública que como sabemos es un documento público cuya eficacia reconocida por la doctrina es juris et de jure. La pretensión principal versa sobre la reivindicación del lote 1 de la Manzana A del anexo de Quelgua Grande en el Distrito de Cocachacra, Provincia de Islay, departamento de Arequipa y que el



demandante adquirió de los herederos de su difunto hermano James Manuel Del Carpio Linares este bien mediante escritura pública de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce extendida ante notario público César Fernández Dávila. Es decir, la fuente de donde emanan los derechos de propiedad del demandante es la escritura pública de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce y no el contrato privado de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y siete, lo cual ha sido entendiendo de manera errónea por parte de la Sala Superior. Manifiesta que se ha transgredido la norma adjetiva del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, esto es, de estar impedido de ir más allá del petitorio y de fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados en su instancia, constituye además una exigencia no prevista ni contemplada en nuestro ordenamiento jurídico sobre todo si ponemos atención al artículo 949 del Código Civil. Finalmente, reitera que la sanción legal de la tacha no se puede hacer extensiva a un documento público, esto es, la escritura pública que no ha sido objeto de cuestión probatoria alguna y qué constituye prueba juris et de jure, además, hay otros medios probatorios y específicamente uno de ellos no ha sido tenido en consideración por el A quo al momento de sentenciar y que aparece a folios once y doce del expediente, siendo este el plano catastral del bien objeto de reivindicación a nombre la viuda de Jame Del Carpio Linares.

b) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Si bien en el presente recurso no se denuncia la infracción normativa del artículo mencionado, que hace referencia de los principios de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva y la motivación de las resoluciones judiciales; este Tribunal Supremo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, incorporado por el artículo 2 de la Ley N.º 29364, consideró pertinente y necesario declarar de oficio y en forma excepcional, la procedencia del recurso en examen por dicha causal, a fin de verificar la existencia de motivación suficiente que justifique la decisión de desestimar la demanda.

**2.** El presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de reivindicación de fojas veinticuatro del expediente principal, interpuesto por Daniel Alfredo Del Carpio Linares a efectos de que se ordene a los demandados le restituyan el predio rústico de su propiedad ubicado en el Anexo de Quelgua Grande, manzana A, lote uno del Distrito de Cocachacra, Provincia de Islay, departamento de Arequipa, el



mismo que tiene un área de 948.81 m<sup>2</sup> y un perímetro de 147.63 m<sup>2</sup> con el cobro de costos y costas.

El Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa mediante la sentencia de fecha ocho de septiembre del dos mil dieciséis, obrante a fojas mil setenta y siete, declaró infundada la demanda. Por su parte, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante sentencia de vista, de fecha veinte de julio del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y uno, confirmó la sentencia apelada, que declaró infundada la demanda.

**3. SOBRE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS** 2.1.- Se ha declarado procedente por las siguientes causales: a) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil e inaplicación de artículo 923 del Código Civil; y, b) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. 2.2.- Siendo ello así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el literal b), dado su efecto nulificante en caso de ser amparada, y de no ser así, se procederá a examinar la causal contenidas en el literal a).

**4. SOBRE EL DEBIDO PROCESO, TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA Y LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES** 3.1.- Sobre la causal contenida en el literal b), debemos recordar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú prescribe: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...)”, el mismo que ha sido desarrollado y ampliado por parte del legislador en diversas normas con rango de ley, tales como el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N.º 017-93-JUS, que taxativamente dispone: “En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso. Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito” y al artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que prescribe lo siguiente: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”. 3.2.- A nivel jurisprudencial, el Tribunal Constitucional en los fundamentos cuadragésimo tercero y cuadragésimo octavo



de la sentencia emitida en el Expediente N.º 0023-2005-PI/TC manifestó lo siguiente: “(...) los derechos fundamentales que componen el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva son exigibles a todo órgano que tenga naturaleza jurisdiccional (jurisdicción ordinaria, constitucional, electoral y militar) y que pueden ser extendidos, en lo que fuere aplicable, a todo acto de otros órganos estatales o de particulares (procedimiento administrativo, procedimiento legislativo, arbitraje y relaciones entre particulares, entre otros), y que, (...) el contenido constitucional del derecho al debido proceso (...) presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación; y en su expresión sustantiva, están relacionados los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”. 3.3.- Por su parte, la Corte Suprema en el considerando tercero de la Casación N.º 3775-2010-San Martín, emitida el dieciocho de octubre del dos mil doce, dejó en claro lo siguiente: “Es así que el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales”. 3.4.- Por otro lado, tenemos el derecho a una debida motivación de las resoluciones judiciales se encuentra previsto en el artículo 139 inciso 5 de la Carta Magna que señala lo siguiente: “La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”, asimismo en una serie de normas infra constitucionales, como por ejemplo el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial señala que: “Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan”, el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil que señala lo siguiente: “Son deberes de los jueces en el proceso: Fundamentar los autos y las sentencias,



bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”. 3.5.- Respecto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, la Corte Suprema en el fundamento sexto de la Casación N.º 2139-2007-Lima, publicada el treinta y uno de agosto del dos mil diecisiete, ha señalado: “(...) además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencias constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva”. 3.6.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, respecto al cual, el Tribunal Constitucional en el fundamento décimo primero de la sentencia del Expediente N.º 8125-2005-PHC/TC, ha manifestado que: “En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139 de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. (...)”, por otro lado, en el considerando séptimo de la sentencia del Expediente N.º 728-2008-PHC/TC se señaló que: “(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”. 3.7.- Por lo tanto, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a



excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que 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. 3.8.- En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a todos los órganos jurisdiccionales es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado, el mismo que debe ser consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena.

**5. SOBRE EL CASO EN CONCRETO** 4.1.- En cuanto a la causal del literal b) del recurso de casación, se advierte de la sentencia de vista materia de casación, lo siguiente: i) En el primer considerando describe los antecedentes del proceso; y ii) en el tercer considerando, en el punto 3.1 analiza el concepto y la finalidad de la acción reivindicatoria y en su punto 3.2 determina que la parte demandante no ha acreditado tener derecho de propiedad sobre el bien a reivindicar, dado que al momento de celebrar el contrato de compraventa los anteriores vendedores al demandante, no tenían legitimidad para otorgar la venta del referido bien. 4.2.- Sobre el particular, debemos señalar que la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa para confirmar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, ha fundamentado su decisión esencialmente en que al no haber sustentado el demandante su título de propiedad, el cual es un elemento esencial para que se ampare su demanda, deviene en infundada la demanda. 4.3.- En ese contexto, se aprecia que la sentencia de vista contiene los argumentos que sustentan las decisiones arribadas, por lo que sin perjuicio de que el criterio adoptado sea correcto o no, se puede determinar que no han vulnerado los derechos a la debida motivación y al debido proceso, debiendo recordarse en este punto que,



conforme a lo señalado por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional<sup>1</sup>, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una motivación extensa de las alegaciones expresadas por las partes, ni tampoco cualquier error en el que se incurra constituye automáticamente la violación de dicho derecho, sino que basta con que se expresen de manera razonada, suficiente y congruente los motivos que sustentan la decisión del juzgador, que en este caso se cumple con expresar las razones en las cuales se basa para señalar que al no haberse acreditado tener derecho de propiedad sobre el bien a reivindicar deviene en infundada la demanda; en consecuencia, la causal procesal examinada corresponde ser desestimada.

#### **6. SOBRE LAS NORMAS QUE SUSTENTAN LA CAUSAL MATERIAL 5.1.-**

El recurrente sustenta la causal a) de su recurso precisando que la sentencia de vista impugnada ha fundado su decisión y está referida a hechos diversos de los que han sido alegados durante todo el proceso. Señala que el sustento básico de la Sala revisora es que al haberse determinado la falsedad del documento denominado contrato de compra venta se puede inferir que los sucesores del causante James Manuel del Carpio Linares, al momento de celebrar el contrato de compra venta contenido en la escritura pública del veinticuatro de julio del dos mil doce con el demandante no se encontraban legitimados para otorgar la venta del referido bien, por no haberlo adquirido válidamente su causante y con ello pretende hacer extensivos los efectos de la tacha, esto es, carecer de eficacia probatoria el título de propiedad que ha presentado el demandante y que está contenido en una escritura pública que como sabemos es un documento público cuya eficacia reconocida por la doctrina es *juris et de jure*. La pretensión principal versa sobre la reivindicación del lote 1 de la Manzana A del anexo de Quelgua Grande en el Distrito de Cocachacra, Provincia de Islay, departamento de Arequipa y que el demandante adquirió de los herederos de su difunto hermano James Manuel del Carpio Linares este bien mediante escritura pública de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce extendida ante notario público César Fernández Dávila. Es decir, la fuente de donde emanan los derechos de propiedad del demandante es la escritura pública de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce y no el contrato de privado de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y siete, lo cual ha sido entendiendo de manera errónea por parte de la Sala Superior. Manifiesta que se ha transgredido la norma adjetiva del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, esto es, de estar impedido de ir más allá del petitorio y de fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados en su instancia,





constituye además una exigencia no prevista ni contemplada en nuestro ordenamiento jurídico sobre todo si ponemos atención al artículo 949 del Código Civil. Finalmente, reitera que la sanción legal de la tacha no se puede hacer extensiva a un documento público, esto es, la escritura pública que no ha sido objeto de cuestión probatoria alguna y que constituye prueba juris et de jure, además, hay otros medios probatorios y específicamente uno de ellos no ha sido tenido en consideración por el A quo al momento de sentenciar y que aparece a folios once y doce del expediente, siendo este el plano catastral del bien objeto de reivindicación a nombre la viuda de Jame Del Carpio Linares. 5.2.- El artículo 70 de la Constitución Política del Estado, señala: “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 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”. Asimismo, el artículo 923 del Código Civil, prescribe que: “La propiedad es el poder jurídico 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”. 5.3.- El artículo 927 del Código Civil prescribe: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción”. Según la doctrina , la palabra reivindicación del latín res que significa cosa y vindicare que quiere decir reclamar con justicia aquello que se ha desposeído a alguno. La reivindicación es la acción real por excelencia que protege sólo la propiedad. Es la facultad específica para la cual el propietario no poseedor requiere al poseedor no propietario la entrega de un bien de su propiedad, lo que significa que el que hace uso de la acción reivindicatoria debe estar investido del derecho de propiedad. Para que proceda es necesario que el propietario de un bien singular, sea mueble o inmueble, haya perdido la posesión. Debe dirigirse contra el poseedor actual del bien sin derecho a poseer, no contra el que posee a nombre de su causante y en virtud de un derecho que se le ha concedido. 5.4.- Para la jurisprudencia de la Corte Suprema , la acción reivindicatoria reconocida en el artículo 927 del Código Civil, es el instrumento que permite al propietario no poseedor hacer efectivo su derecho a exigir la restitución del bien respecto del poseedor no propietario; es decir, es la acción real por excelencia que permite en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del actor y, en tal sentido, si de la contestación de la demanda se advierte que el emplazado opone título de



propiedad, corresponde al Juez resolver esa controversia, esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para decidir si ampara o no la reivindicación. En ese contexto, para que el ejercicio de la acción reivindicatoria proceda deben concurrir los siguientes elementos: a) Se acredite la propiedad del inmueble que se reclama, b) El demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Se identifique el bien materia de restitución. 5.5.- Siendo así, la acción reivindicatoria esencialmente está dirigida a recuperar la posesión de un bien, para lo cual se debe acreditar ser propietario, se debe individualizar el bien a restituir y, por último, corresponde demostrar que el emplazado mantiene el bien en cuestión de forma ilegal o sin contar con ningún derecho que respalde la posesión, estos requisitos corresponden ser cumplidos de forma concurrente o conjunta. Como tal, la reivindicación busca tutelar el derecho a la propiedad como derecho real por excelencia que, conforme al Código Civil, permite entre otras cosas, usar, disfrutar y disponer un bien.

**7. SOBRE EL CASO CONCRETO** 6.1.- Estando a lo expuesto en el considerando precedente, se comenzará por el primer elemento; es decir que el demandante debe probar su derecho de propiedad. Respecto a ello, el demandante sustenta su derecho de propiedad con la escritura de compraventa de folio siete a ocho, en donde los otorgantes son Teresa Laura Hortensia Talavera viuda Del Carpio, James Dave Del Carpio Talavera, María Laura Del Carpio Talavera, Claudia Giovanna Del Carpio Talavera (ello de acuerdo sucesión intestada de folio tres y siguientes del causante James Manuel del Carpio Linares) y como comprador Daniel Alfredo Del Carpio Linares sobre el bien ubicado en el anexo Quelgua Grande, Manzana A, Lote 1 del distrito de Cocachacra, provincia de Islay y departamento de Arequipa, por el monto de seis mil nuevos soles (S/. 6,000.00), documento de fecha veinticuatro de julio del dos mil doce. 6.2.- A su vez, el señor James Manuel del Carpio Linares (causante) lo adquirió del señor Guillermo Nazario del Carpio Muñoz a través de un contrato de compra venta de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y siete , donde el vendedor vende la propiedad ubicada en el anexo Quelgua, del distrito de Cocachacra, provincia de Islay y departamento de Arequipa, constando de una casa y un canchón de un área de mil metros cuadrados aproximadamente, por la suma de tres mil nuevos soles (S/. 3,000.00) . 6.3.- En cuanto a este último documento, mediante pericia grafotecnico realizada por los peritos Tito Homero Abanto Vera y Jorge Luis Kamiche Vargas de fecha dieciséis de julio de dos mil quince<sup>5</sup> , concluyeron que la firma atribuida a Guillermo Nazario del Carpio Muñoz que aparece en el contrato de compra venta de fecha



quince de junio de mil novecientos noventa y siete, no proviene del puño gráfico de su titular, que es una firma falsificada en la modalidad de imitación ejercitada; en base a dicha pericia grafotécnica mediante sentencia de fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis, se declaró fundada la tacha interpuesta por María del Rosario Del Carpio Valdivia y Jessica Lisbeth Motta Montoya, en contra del documento de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y siete. Por lo cual, no hay otro medio probatorio que acredite que el demandante cuenta con título fehaciente, evidente y convincente como lo expresan las instancias de mérito.

6.4.- Así también, del documento citado no consta la forma derivada en que el transferente (causante de los otorgantes) haya adquirido el bien; lo que a su vez significa que el derecho de propiedad del accionante no se encuentra debidamente acreditado; y por ende, tampoco su legitimidad para demandar la restitución del bien submateria a los demandados.

6.5.- Siendo así para que proceda la declaración de reivindicación debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la pretensión reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario; sin embargo, en el presente caso el demandante no ha demostrado tener dicho derecho al no haber acreditado el tracto sucesivo, más aún cuando el documento con el que pretende hacer valer su derecho de tracto sucesivo, se determinó que la firma del otorgante es falsa. No correspondiendo la restitución

6.6.- En cuanto al segundo elemento para la declaración de reivindicación, no es necesario emitir pronunciamiento, ya que no se ha probado que el bien señalado en el testamento como adjudicado a los demandados sea el mismo bien cuya restitución se reclama; asimismo es, irrelevante analizar la escritura de transferencia que hiciera el demandante a favor de un tercero Porfirio Valdivia Sosa, por cuanto no se ha probado la titularidad sobre el bien submateria.

6.7.- Por último, respecto al tercer elemento para la declaración de reivindicación, esto es que el objeto materia de litigio tiene que encontrarse plenamente identificado, obligando a que los bienes deben estar determinados con exactitud, a fin de que se pueda establecer hasta donde se extienden las facultades del propietario. Se observa de autos, según la inspección judicial se ha verificado la existencia de un terreno, ocupado por los demandados en diferentes áreas, así tampoco existe claridad respecto a qué área del terreno inspeccionado podría corresponder al que contiene el referido contrato por el cual adquiere el ahora demandante la propiedad del bien, pues lo que se pudo verificar ínsita es que las áreas que el demandante indicaba correspondían al terreno que



pretendía reivindicar no estaban claramente delimitadas y eran parte de otros bienes o atravesaban parte de otros bienes, por lo que, de lo señalado precedentemente no se ha cumplido con uno de los requisitos necesarios para la procedencia de esta acción, que es que se trate de un bien inmueble determinado, preciso e identificable. De forma tal que no hay plena identificación del predio en cuestión, en cuanto al área, linderos y colindancias; requisito que debe concurrir a efecto de posibilitar la pretensión de autos.

8. En consecuencia, lo expuesto en la sentencia de vista emitida por la Sala Superior de ninguna manera ha perjudicado los intereses de las partes, ni ha infringido la Constitución o el ordenamiento jurídico vigente, de igual forma no ha quebrantado la potestad de administrar justicia, se ha protegido el derecho de propiedad de conformidad con las pruebas aportadas en autos; por ende, no existió infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil e inaplicación de artículo 923 del Código Civil, antes bien, se pudo comprobar que la solución de la litis ha sido el resultado de un análisis detenido, razonado y lógico de la controversia suscitada, es decir, con una valoración racional y conjunta de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso; por consiguiente, la causal invocada merece ser desestimada.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación de fecha diez de agosto del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos cincuenta y ocho, interpuesto por Daniel Alfredo Del Carpio Linares; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de julio del dos mil diecisiete, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y uno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por el recurrente contra Víctor Fermín Del Carpio Muñoz y otros, sobre reivindicación. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Toledo Toribio.

**SS. PARIONA PASTRANA, ARIAS LAZARTE, RUEDA FERNÁNDEZ,  
TOLEDO TORIBIO, BUSTAMANTE ZEGARRA**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE**

**CAS. 20296-2018 HUAURA**

Lima, nueve de julio de dos mil diecinueve.

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; VISTA;** la causa, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia.

**I. HECHOS Y RAZONAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:**

**1.** De la sentencia materia de casación: Es objeto de casación la sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y cuatro, de fecha dieciséis de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil cien del expediente principal, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número cincuenta y nueve, de fecha veintidós de julio de dos mil quince, obrante a fojas novecientos once, que declaró infundada la demanda de fojas doce, subsanada a fojas veinticinco; en los seguidos por la Comunidad Campesina de Sambilla contra el Ministerio de Agricultura y Riego y los litisconsortes Francesca Liliana Gallo Estrada y Juan Claudio Gamonal Barcena, sobre acción contencioso administrativa.

**2.** Por escrito del cinco de marzo de dos mil siete, obrante a fojas doce del expediente principal, la Comunidad Campesina de Sumbilca interpuso demanda contencioso administrativa, postulando la siguiente pretensión:

Pretensión: Se declare la nulidad de la Resolución Ministerial N.º 104-2007-AG del treinta de enero de dos mil siete, por la cual, se declaró improcedente la solicitud de nulidad de la Resolución Suprema N.º 353-86-AG-DGRA-AR, que adjudicó con fines de Reforma Agraria y en forma gratuita a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural la superficie de nueve mil trescientos



cuarenta y siete (9,347) hectáreas de tierras eriazas ubicadas en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento Lima.

Con fecha veintidós de julio de dos mil quince, se emitió la resolución número cincuenta y nueve, obrante a fojas novecientos once, por medio de la cual se declaró infundada la demanda. En ella se sostuvo principalmente que: i) Si bien es cierto la propiedad de las tierras comunales son imprescriptibles conforme al artículo 89 de la Constitución, esta norma prevé la excepción de abandono, lo cual concordado con el artículo 968 del Código Civil, ocurriría si se abandona un predio por más de veinte (20) años. ii) En el Informe N.º 09-2006-AG-PETT-OPERLC-CCL se indica que el área adjudicada es de la demandante; sin embargo, de los documentos remitidos por el Ministerio de Agricultura, en específico de la Resolución Directoral N.º 555/85-A-DR-VI-L se sustenta en que la inspección ocular constató que las tierras peticionadas son eriazas y que existen 3 conductores, que no son la comunidad demandante. iii) Se concluye que al emitir la resolución cuestionada, las tierras reclamadas estaban abandonadas, pues como se ha mencionado al realizarse la inspección ocular en el año mil novecientos ochenta y cinco no se encontró a la comunidad demandante conduciendo dichos terrenos.

Interpuesto el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, obrante a fojas novecientos veintisiete, por resolución número ochenta y cuatro de fecha dieciséis de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil cien, la Sala de mérito confirmó la sentencia apelada. Sustenta su decisión en que: i) Recién se solicitó la nulidad de la Resolución Suprema N.º 353-86-AG-DGRA-AR el veintidós de setiembre de dos mil cinco.) La adjudicación de las nueve mil trescientos cuarenta y siete (9,347) hectáreas de terreno se registró en el Tomo 201 del Registro de Propiedad Inmueble de ChancayHuacho, por lo que en virtud al principio de publicidad registral contenida en el artículo 2012 del Código Civil, la demandante tenía conocimiento del contenido de la anotada resolución suprema. iii) La demandante estuvo en posibilidad de impugnar la resolución suprema conforme a las reglas de la Ley N.º 27584, cuando ya estaba vigente la Constitución actual; sin embargo, no recurrió en proceso contencioso administrativo. Solo solicitó la nulidad de dicho acto administrativo ante la Dirección Regional Agraria de Lima y Callao argumentando que dichas tierras pertenecen a su territorio comunal. iv) Tratándose de una resolución suprema, la comunidad demandante carecía de interés para acudir a la Dirección Regional Agraria de Lima y Callao para impugnar, dado que debió acudir el proceso



contencioso administrativo; de allí que lo resuelto por la Resolución Ministerial N.º 104-2007-AG se sustentó en el numeral 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

**3.** Del recurso de casación y calificación del mismo, La Comunidad Campesina de Sumbilca interpuso recurso de casación el nueve de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento trece del expediente principal, el cual fue declarado procedente por auto calificadorio de fecha catorce de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento ocho del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, por las causales de infracción normativa: Contravención al principio de legalidad: alega que al justificar la adquisición indebida de tierras pertenecientes a la recurrente a través de un supuesto abandono. Aplicación indebida del artículo 881 de la Constitución de 1993: Sostiene que dado que la ocupación por parte de los demandados se da de manera ilegítima, siendo que lo correcto era aplicar el artículo 163 de la Constitución de 1979, pues los hechos ocurrieron en el año mil novecientos ochenta y cinco. No se ha tomado en cuenta el derecho fundamental a la propiedad. No se han aplicado los artículos 208 y 209 de la Constitución de 1933: Donde se supone que el Estado garantiza la integridad de las comunidades. Vulneración al debido proceso: Alega que en tanto se ha realizado una expropiación indebida que no ha sido debidamente notificada y mucho menos se ha pagado un justiprecio, puesto que no es el procedimiento que debe seguir la Administración Pública

**4.** Delimitación del objeto de pronunciamiento.1.1 En primer término, de acuerdo a los términos del recurso de casación, es objeto de pronunciamiento si la sentencia de vista ha incurrido o no en infracción del debido proceso; de desestimarse lo anterior, se analizarán las causales denunciadas de índole material, que están circunscritas a la afectación al principio de legalidad y al derecho de propiedad; asimismo, a la inaplicación de los artículos 208 y 209 de la Constitución de 1933, y a la aplicación indebida del artículo 88 de la Constitución. Por su vinculación normativa, las causales materiales serán abordadas y resueltas en conjunto. Es necesario que esta Sala Suprema ponga de relieve que la naturaleza del recurso de casación es ser un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, ya que de acuerdo al ordenamiento jurídico peruano, tal recurso cumple función nomofiláctica por control del derecho. Es decir, los cuestionamientos en que debe fundarse el mencionado recurso deben ser de índole jurídico y no fáctico o de revaloración probatoria. Con ello, se asegura el cumplimiento de los fines de la



casación, que son la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

**5. Sobre la infracción procesal 2.1** El sustento de la causal en este extremo reside básicamente en que la sentencia de vista habría infringido las normas que garantizan el derecho al debido proceso, pues se ha realizado una expropiación indebida que no ha sido debidamente notificada y mucho menos se ha pagado un justiprecio, el cual es el procedimiento que debe seguir la Administración Pública.

De lo anotado, se advierte que de los varios elementos y garantías que componen el debido proceso, la infracción denunciada está referida al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, reconocida en la norma del artículo 139 numeral 5 de la Constitución como garantía y principio de la función jurisdiccional, y protegida en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, garantía que permite verificar que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas, pretensiones de la demanda y argumentos de apelación, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos. 2.3 Para establecer si la sentencia de vista ha infraccionado la garantía de la debida motivación de las resoluciones judiciales, el examen a efectuarse debe partir necesariamente de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la misma; por lo tanto, se procede a examinar las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de casación. El recurso de casación argumenta que en tanto se ha realizado una expropiación indebida que no ha sido debidamente notificada y mucho menos se ha pagado un justiprecio; sin embargo, de la revisión del recurso de apelación de la recurrente, se advierte que en el mismo no se ha formulado alegación o fundamento respecto a que ha existido expropiación indebida o que no ha existido pago de justiprecio; no habiendo sido parte de los agravios de apelación, ni de los fundamentos de la demanda la sentencia de vista no se pronuncia sobre la supuesta expropiación. La sentencia de vista sustenta medularmente la decisión de declarar infundada la demanda, en que la Comunidad Campesina no acudió al proceso contencioso administrativo para impugnar la Resolución Suprema N.º 353-86-AG-DGRA-AR del 18 de julio de 1986, antes bien solicitó sin corresponder la nulidad del acto administrativo ante la Dirección Regional Agraria de Lima el 22 de setiembre del 2005, no habiendo atendido la jerarquía de la Resolución Suprema sobre la Resolución Ministerial, no correspondiendo acudió a la Dirección Regional Agraria de Lima para impugnar





la referida resolución suprema, por lo que la Resolución Ministerial N.º 104-2007-AG del 30 de enero del 2007, que declara improcedente la solicitud de la Comunidad Campesina de Sumbilca de nulidad de la Resolución Suprema, que se encuentra con arreglo a ley, no habiendo causal de nulidad. Por lo expuesto, en dicho contexto argumentativo en que la recurrida contiene las razones por las cuales desestima la demanda, no se determina infracción a las garantías del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, debiendo desestimarse la causal en este extremo.

**6.** Sobre las infracciones al principio de legalidad y al derecho de propiedad, y al artículo 88 de la Constitución de 1993 y a los artículos 208 y 209 de la Constitución de 1933.3.1 El sustento central de las causales del recurso de casación formulado por la demandante, reside en que su terreno fue ocupado de forma ilegítima, y que se ha justificado la adquisición indebida de tierras por supuesto abandono, tierras que son de propiedad de la demandante Comunidad Campesina de Sumbilca; anota que el Estado garantiza la integridad de las tierras de las comunidades y que debido que se habría ocupado el terreno de forma ilegítima, lo correcto sería aplicar el artículo 163 de la Constitución de mil novecientos setentinove, alegando que los hechos datan del año mil novecientos ochenta y cinco. De la sentencia de vista se desprende como base fáctica que mediante la Resolución Suprema N.º 353-86-AG-DGRA-AR del dieciocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, se adjudicó con fines de Reforma Agraria y en forma gratuita a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural la superficie de nueve mil trescientos cuarenta y siete (9,347) hectáreas de tierras eriazas ubicadas en distrito de Aucallama. Dicha resolución suprema fue emitida en virtud a la Resolución Directoral N.º 555/85-A-DR-VI-L del trece de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, en el cual se determinó que en tales terrenos eriazos existen tres conductores directos, no encontrándose vestigios de viviendas ni trabajos agrícolas. Que en vía administrativa, la Comunidad Campesina de Sumbilca solicitó la nulidad de dicho acto administrativo y sostuvo que los terrenos adjudicados pertenecen a su territorio comunal; También se extrae de la sentencia recurrida, que en la demanda de este caso, se ha petitionado se declare judicialmente la nulidad de la Resolución Ministerial N.º 104-2007-AG del treinta de enero de dos mil siete, que declaró improcedente la solicitud de nulidad de la Resolución Suprema N.º 353-86-AG-DGRA-AR. Advirtiendo que el acto administrativo impugnado judicialmente en la demanda de la comunidad campesina es la de improcedencia de la solicitud formulada ante la Dirección



Regional de Agricultura de Lima y Callao, para que ésta declare la nulidad de una Resolución Suprema, señala la sentencia de vista que la solicitud no resulta atendible, pues la referida Dirección Regional ni el Ministerio de Agricultura tienen facultades ni competencias jerárquicas para declarar la nulidad de una Resolución Suprema, expedida por el Presidente de la República y refrendada por uno o más ministerios de Estado. 3.4 Asimismo, en cuanto a la Resolución Suprema N.º 353-86-AGDGRA-AR de fecha 18 de julio de 1986, tiene señalado la sentencia de vista, que ésta adjudicó con fines de Reforma Agraria y en forma gratuita a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural la superficie 9,347 hectáreas de tierras eriazas del distrito de Aucallama, provincia de Huaura, Lima, por abandono de tierras por más de 20 años, y se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de Chancay – Huacho el 15 de julio de 1987 y que según la sentencia recurrida el plazo de la acción judicial ya había caducado varios años antes de la interposición de la presente demanda. 3.5 En ese orden de las actuaciones procesales y de los fundamentos de la recurrida, no se establece infracción de las normas materiales denunciadas, en tanto: - Las normas sustantivas y constitucionales señaladas en el recurso de casación, no guardan relación con el pronunciamiento de la resolución administrativa materia de la demanda, en tanto como se identifica en el considerando 3.3, ésta es la Resolución Ministerial N.º 104-2007-AG del treinta de enero de dos mil siete, cuyo pronunciamiento no es de fondo, sino que se limita a declarar la improcedencia de la solicitud de nulidad de resolución suprema.

Las normas denunciadas en casación, tampoco guardan relación con el argumento esencial de la decisión judicial contenida en la sentencia de vista, el cual reside en formalidades, esto es que 1) no se puede pretender que la Dirección ni el Ministerio de Agricultura declare la nulidad de una Resolución Suprema suscrita por el Presidente de la República, al no tener competencia las referidas instituciones para ello, y 2) en el vencimiento del plazo de caducidad para impugnar actos administrativos.

**7. Fundamentos que llevan a desestimar el recurso de casación, reiterando que, no es pretensión de la demanda formulada por la Comunidad Campesina de Sumbilca, de fojas 12 y siguientes, la nulidad de la Resolución Suprema N.º 353-86-AGDGRA-AR, habiendo peticionado taxativamente la nulidad de la Resolución Ministerial N.º 104-2007-AG, que declaró improcedente la solicitud presentada por la demandante sobre la nulidad de la Resolución Suprema N.º 353-86-AG-**



DGRA-AR; y si bien de los fundamentos de la demanda se advierte que se cuestiona la Resolución Suprema de adjudicación e inscrita en los registros públicos; ello no ha sido materia del petitorio ni ha obtenido pronunciamiento de fondo al respecto, así la sentencia de vista no se ha pronunciado sobre la validez o invalidez de la referida resolución, sino esencialmente en el vencimiento del plazo para demandar judicialmente su impugnación, significando una decisión inhibitoria en ese extremo; respondiendo los agravios de apelación, en ese orden no guardan coincidencia las infracciones materiales denunciadas con el pronunciamiento de la recurrida. 3.6 No obstante lo señalado, no se puede soslayar que el presente caso es uno que involucra tierras en que una Comunidad Campesina alega le pertenecen, por lo que se tiene presente el Convenio N.º 169 de la OIT [Convención sobre Pueblos Indígenas y Tribales que, prescribe que los Estados deberán adoptar las medidas especiales que se precisen para salvaguardar los bienes de los pueblos interesados, y que los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión. El citado Convenio N.º 169 de la OIT forma parte de las normas del bloque de constitucionalidad y es vinculante para el Estado Peruano y autoridades nacionales, conforme se tiene desarrollado en el fundamento quinto de la Sentencia de Acción Popular N.º 2232-2012-LIMA. En lo que respecta a la obligación del Estado de tomar las medidas que sean necesarias para garantizar la protección efectiva de los derechos de propiedad y posesión de las Comunidades Campesinas, conforme a la norma contenida en el artículo 14 numeral 2 del Convenio N.º 169 de la OIT; cabe añadir que las Comunidades Campesinas están consideradas como grupos en condición de vulnerabilidad cuando ejercitan sus derechos ante el sistema de justicia estatal conforme señala la regla 9, acápite 4), Sección 2, Capítulo I de las 100 Reglas de Brasilia sobre acceso a la Justicia de las Personas en Condición de Vulnerabilidad ; significando para el Estado, que al impartir justicia no puede ignorar la realidad cultural de la población y menos soslayar el reconocimiento y protección de las comunidades indígenas que establece el acuerdo; En coherencia a las normas convencionales, el artículo 88 de la Constitución de 1993 contempla en relación al régimen agrario que el Estado garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra, en forma privada o comunal o en cualquiera otra forma asociativa<sup>9</sup> ; asimismo, el artículo constitucional 89 contiene la norma que prevé la autonomía de las Comunidades Campesinas en la libre disposición de sus tierras, dentro del marco que la ley establece; agrega que la propiedad de sus tierras es imprescriptible. Por su parte, los artículos 208 y 209 de la Constitución de 1933 establecen que: “Las comunidades indígenas tienen



existencia legal y personería jurídica” y que “El Estado garantiza la integridad de la propiedad de las comunidades”. 3.9 Por lo que, atendiendo que la demandante comunidad campesina se encuentra considerada en las 100 Reglas de Brasilia como grupos vulnerables, gozando de protección especial, y que alega afectación a su derecho de propiedad y posesión de sus tierras en razón de la Resolución Suprema, es necesario anotar que la protección del derecho de propiedad alegado no corresponde resolver en este proceso, máxime que la demanda no fue formulada contra la referida resolución suprema; que la determinación de la afectación del derecho constitucional a la propiedad, en nuestro ordenamiento interno ordinario, corresponde a otros tipos de pretensiones civiles, como es el caso de las pretensiones de mejor derecho de propiedad y reivindicación. Si bien, inicialmente en la demanda fue incluida la pretensión reivindicatoria, ello no fue materia del proceso ni de pronunciamiento, debido a que por la propia solicitud de desistimiento de la demandante no se tramitó ni resolvió la pretensión de reivindicación (como indica la Resolución N.º 09); en consecuencia, ésta aún se encuentra expedita. Por lo que reiterando, que la pretensión reivindicatoria constituye la acción prevista por nuestro ordenamiento jurídico interno para defender el derecho de propiedad y con él, el derecho de posesión, en que es una acción de carácter más amplio donde corresponde analizar si detenta un mejor derecho de propiedad, así como los cuestionamientos que efectúa a la declaración de abandono y de adjudicación del predio por la Resolución Suprema; proceso que por la extensión del terreno involucrado y el tiempo transcurrido se debe llevar con emplazamiento de los involucrados, y de los terceros que puedan ser afectados; fundamentos que nos llevan a concluir que el recurso de casación resulta infundado, sin perjuicio de la acción civil que pueda interponer la demandante en relación a las tierras cuya propiedad reclama.

## **II. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

**INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Comunidad Campesina de Sumbilca con fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil ciento trece del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y cuatro de fecha dieciséis de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil cien, emitida por la



Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; en los seguidos por la Comunidad Campesina de Sumbilca contra el Ministerio de Agricultura y Riego y otros, sobre acción contenciosa administrativa; **DISPUSIERON** la publicación del texto de la presente resolución en el diario oficial El Peruano conforme a ley; y los devolvieron.

**SS. PARIONA PASTRANA, ARIAS LAZARTE, RUEDA FERNÁNDEZ,  
TOLEDO TORIBIO, BUSTAMANTE ZEGARRA**