



Universidad  
**Inca Garcilaso de la Vega**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**LA REIVINDICACION FRENTE A LA POSESIÓN DEL  
BIEN INMUEBLE EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE  
VENTA**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**AUTOR**

**SHIRLEY KATTY VELASQUEZ FACHIN**

**ASESOR**

**DR. VELARDE RAMÍREZ ALBERTO**

**LIMA, AGOSTO DE 2022**

## SUFICIENCIA SHIRLEY KATTY VELASQUEZ FACHIN

### INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>28%</b> INDICE DE SIMILITUD	<b>28%</b> FUENTES DE INTERNET	<b>1%</b> PUBLICACIONES	<b>8%</b> TRABAJOS DEL ESTUDIANTE
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--------------------------------------

### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>vbook.pub</b> Fuente de Internet	<b>5%</b>
<b>2</b>	<b>blog.pucp.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>3</b>	<b>www.gacetajuridica.com.pe</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>4</b>	<b>lpderecho.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>5</b>	<b>www.derechopenalenlared.com</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>6</b>	<b>busquedas.elperuano.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>repositorio.ucp.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>qdoc.tips</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>9</b>	<b>www.scribd.com</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>

## **DEDICATORIA**

*Este trabajo se lo dedico a Dios por permitirme estar presente, por ser mi semillero, el que me acompaña y siempre está ahí en mis continuos tropiezos, fortaleciéndome para continuar y no dejarme decaer ante las adversidades.*

*A mi familia por ser mi sostén y apoyo continuo, a mi amado y preciado esposo Jorge Ríos Maqui por brindarme todo su amor y comprensión alentándome continuamente de inicio a fin en este largo camino que decidí llevar y que seguiré llevando mil gracias*

*A mis queridas y amadas hijas Roxi y Alexa, por motivarme y apoyarme, por creer en mí y en mis capacidades, mil gracias.*

*A mi amado hijo Jorge, por su apoyo y por alentarme día a día.*

*A mi suegro Ruperto Ríos del Castillo por ser mi guía y motivo del cual decidí aventurarme a esta hermosa carrera siendo el un gran ejemplo a seguir.*

*A mi querido padre que desde el cielo sé que me está viendo y acompañándome en cada logro, y levantándome en cada derrota.*

*A mi madre por todo su amor y cariño. Mil gracias.*

## **AGRADECIMIENTO**

*En primer lugar, agradezco a Dios por permitirme estar presente junto a mi familia quienes fueron mi soporte en todos estos años de estudios universitarios. Agradezco a mis profesores quienes me colmaron de conocimientos, a la universidad que me dio la oportunidad de cumplir mi sueño de ser una profesional. Gracias a toda mi familia y amigos que creyeron en mí. No los defraudare.*

# ÍNDICE

CARATÚLA .....	i
<i>DEDICATORIA</i> .....	ii
<i>AGRADECIMIENTO</i> .....	iii
RESUMEN .....	v
ABSTRACT .....	vi
INTRODUCCIÓN .....	vii
CAPITULO I .....	9
MARCO TEÓRICO .....	9
1.1. Antecedentes legislativos .....	9
1.2. Marco legal .....	10
1.3. Análisis doctrinario de figuras presentes en el expediente .....	10
1.3.1. La Reivindicación .....	10
1.3.2. La Posesión .....	11
1.3.3. Contrato de promesa de venta .....	12
CAPÍTULO II .....	14
CASO PRÁCTICO .....	14
2.1. Planteamiento del caso .....	14
2.2. Síntesis del caso .....	15
2.3. Análisis y opinión crítica del caso .....	18
CAPÍTULO III .....	20
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL .....	20
3.1. Jurisprudencia nacional .....	20
CONCLUSIONES .....	41
RECOMENDACIONES .....	42
REFERENCIAS .....	43
ANEXO .....	44

## **RESUMEN**

La presente investigación trata acerca de la reivindicación de los bienes, un tema de relevancia jurídica, tipificada en el código civil en el artículo 665, el cual establece que procede la acción reivindicatoria en contra del heredero aparente que tiene la propiedad de un bien que no le pertenece.

Si se trata de bienes registrados la buena fe del adquirente se presume, si antes de realizar el contrato hubiera estado debidamente inscrito el título que amparaba al heredero aparente y la transmisión de su dominio en su favor, además de no presentar medida precautoria alguna que llegue a afectar los derechos inscritos, para todos los demás casos es el heredero verdadero quien tiene el derecho de reivindicar el bien hereditario contra quien lo posea a título gratuito o lo posea sin título.

El derecho de reivindicación procede cuando el bien lo posee el heredero aparente que no cuenta con título respectivo aquel heredero legítimo que ostenta el derecho y lo reclama

**PALABRAS CLAVES:** Reivindicación, acción, aparente, heredero, dominio, derecho

## **ABSTRACT**

The present investigation deals with the claim of assets, a matter of legal relevance, typified in the civil code in article 665, which establishes that the claim action against the apparent heir who has ownership of a property that does not proceed. it belongs to.

In the case of registered assets, the good faith of the acquirer is presumed, if before the contract was executed the title that protected the heir apparent and the transmission of his domain in his favor had been duly registered, in addition to not presenting any precautionary measure that arrives to affect the registered rights, for all other cases it is the true heir who has the right to claim the hereditary property against whoever owns it free of charge or owns it without title.

The right of claim proceeds when the property is owned by the heir apparent who does not have the respective title, that legitimate heir who holds the right and claims it

**KEY WORDS:** Claim, action, apparent, heir, domain, right.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación lleva por título: "La reivindicación frente a la posesión del bien inmueble en los contratos de promesa de venta", una investigación realizada con la finalidad de identificar las causales o circunstancias para las cuales proceden la figura de la reivindicación de los bienes, esta figura legal de la reubicación estará a cargo de la persona que no es propietaria y tampoco tiene la condición de heredero, a favor de aquella persona que sí es propietario o heredera forzosa.

Para un mejor entender de la presente investigación, se ha tratado de dividir en capítulos, de acuerdo a lo establecido y previamente considerado por la universidad.

En el capítulo I denominado Marco Teórico, abarcaré el análisis de la casación 1659-2014 en La Libertad, sobre un contrato de promesa de compraventa.

En el marco legal, se ha considerado a los artículos del código civil pertinentes para una comprensión más profunda del presente estudio, el 1414, 1416, 923 y 1529 del código civil.

Siguiendo dentro del capítulo 1, se presentará el análisis doctrinario de cada una de las figuras que están presentes en el trabajo efectuado, tenemos por ejemplo la figura jurídica de la reivindicación, figura legal que busca la protección del dueño y de su propiedad cuando no es poseedor sobre el poseedor que no es dueño y que puede ser en un futuro cercano promovido a dueño, todo esto con la finalidad de que el bien sea restituido.

Otra figura que aparece en el capítulo 1 del presente estudio es la posesión, tipificada en el 896 del



código civil.

Otro término jurídico que vamos a encontrar en el capítulo 1 es el contrato de promesa de venta, reconocido como instrumento que constituye un acuerdo recíproco entre el comprador y el vendedor para ejercitar en un futuro una obligación

En el capítulo II, vamos a encontrar el caso práctico constituido por la casación 3608-2018 de la región Ica, misma casación que ha sido analizada desde la etapa postulatoria, pasando por la apelación de la primera instancia, la decisión de la segunda instancia, para finalizar con la decisión de los jueces supremos en materia de casación

Capítulo III se presentan un análisis jurisprudencial con diferentes casaciones sobre la materia de reivindicación, con un análisis exhaustivo de las diferentes decisiones adoptadas en las diversas instancias y de las casaciones que definieron los casos en la instancia suprema.

Por último, las conclusiones y recomendaciones de la investigación, así como los anexos que contienen las casaciones que han sido utilizadas en el presente estudio.

# **CAPITULO I**

## **MARCO TEÓRICO**

### 1.1. Antecedentes legislativos

En la casación 1659-2014 La Libertad, sobre un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, en el cual se aprecia que los esposos Josefa Guarniz González y Manuel Nishitate Ordóñez, otorgaron en venta real y enajenación de manera perpetua y definitiva a favor de los esposos Rosa Castillo y Carlos Meza, un departamento con estacionamiento por el precio de 180 mil soles, de los cuales la suma de 27 mil fueron pagados al momento de la suscripción, y el saldo restante 153 mil se acordó sería pagado al momento de la formalización del contrato de promesa.

Por lo que los jueces supremos establecen que el contrato que se celebró por ambas partes es un acto jurídico que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 1529 del código civil, por haberse establecido e identificado a los vendedores quienes se obligaron a transferir la propiedad así como se ha identificado a los compradores, además de haberse fijado el precio en dinero y se ha indicado que se ha cumplido con abonar una suma determinada de dinero como adelanto hasta la formalización del contrato, por ende, resulta equivocado lo alegado por la sala en segunda instancia cuando refieren que nos encontramos frente a un contrato preparatorio de promesa de venta, porque de lo expresado y evidenciado en el contrato nos encontramos frente a un contrato definitivo debido a que en el contrato de promesa que fue firmado por las partes no se ha señalado la obligación de celebrar un contrato futuro.

## 1.2. Marco legal

- Artículo 1414.- Por el compromiso de honrar las partes se obligan a celebrar en el futuro una venta definitiva.
  
- Artículo 1416.-Plazo del compromiso de contratar. El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año."
  
- Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, heredar y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley
  
- Artículo 1529.- Por la venta del bien el vendedor hace la entrega del documento de compraventa notarialmente y el comprador hacer el pago en efectivo o en un cheque bancario

## 1.3. Análisis doctrinario de figuras presentes en el expediente

### 1.3.1. La Reivindicación.

La acción reivindicatoria busca proteger la propiedad del dueño no poseedor ante el poseedor no propietario y que puede ser promovido por el dueño, con la finalidad de ser el bien restituido, por ello se considera, la acción real por supremacía.

La acción de reivindicación deberá cumplir tres requisitos para que pueda ser accesible:

1. El derecho de propiedad que deberá tener el demandante sobre el inmueble sub litis y que debe ser acreditado con el título respectivo

2. El inmueble deberá estar debidamente individualizado
3. Deberá cumplirse con la condición de existir una posesión ilegítima o precaria del demandado

Según Pothier (1882)

Es un derecho que nace a partir de la capacidad de dominio de los particulares sobre sus bienes, por la cual el dueño que ha perdido de las mismas la posesión, inicia por otro lado la acción de reclamar y poder reivindicar contra el poseedor no propietario para que quede obligado a restituirla

Para Musto, la persona que está legitimada para entablar una acción de reivindicación, es la persona que ostenta la condición de propietario contra quien se opone a dicha pretensión, sea que alegue ser de su propiedad o reduce la entrega de la cosa, entonces si lo que se discute es el derecho en sí, la acción no es de mera condena sino que previamente tendrá el juez que decidir a quién corresponde la titularidad del derecho, en otras palabras, tendrá que hacer un juicio declarativo de certeza.

### 1.3.2. La Posesión

**El artículo 896 Código Civil sobre noción de posesión.** - La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

De acuerdo al artículo 905 del código civil, existe en la posesión inmediata y la mediata. Será poseedor mediato quien confiere el título, que tenga la calidad de poseedor-propietario del bien, es quien ejerce el disfrute o goce, por ejemplo, el arrendatario

Será poseedor inmediato, la persona que posee temporalmente y en virtud de un título, quiere decir que este poseedor ejerce uno de los atributos de un bien, pudiendo ser este el uso, con la característica de que como es un atributo temporal el poseedor reconoce a otro sujeto como propietario del bien.

En concordancia con el artículo 906 del código civil, tenemos también a la posesión ilegítima de buena fe, misma que se cumplen cuando el poseedor cree en su legitimidad ya sea por ignorancia o por error de hecho o de derecho sobre algún vicio que invalida su título.

El poseedor ilegítimo de buena fe ejerce uno de los atributos de la propiedad como el uso, disfrute o goce.

El poseedor ilegítimo de mala fe, será aquel que de manera consciente sepa de un vicio que invalida su título y a pesar de ello sigue ejerciendo los atributos de la propiedad como el uso o el disfrute

Por otro lado, el artículo 911 tipifica a la posesión precaria, misma a la que se hace uso sin título alguno o cuando el contrato ha caducado.

### 1.3.3. Contrato de promesa de venta

Es aquel instrumento por el cual tanto el comprador como el vendedor se obligan de manera recíproca a ejecutar en un futuro, un contrato definitivo, se trata de un procedimiento de desarrollar situaciones jurídicas con la finalidad de producir consecuencias en un futuro, pero dejando un compromiso previo.

Según Arias (2011) recalca, que la finalidad resulta ser su constitución por ende no pretenden evitar la ejecución final del contrato, sino más bien definir claramente sus componentes, lo que hacen las partes es comprometerse con ejecución del contrato. Por esta razón, se ha afirmado que un pacto contractual no tiene un fin económico inmediato propio y es simplemente un puente para la formación de concretar un contrato posterior.

## CAPÍTULO II

### CASO PRÁCTICO

#### 2.1. Planteamiento del caso

##### **La casación 3608-2018 Ica, sobre reivindicación.**

La sociedad conyugal conformada por Carlos Espino Mejía y María Arias Montoya, interponen demanda de reivindicación solicitando la restitución de un inmueble en el departamento de Ica, bajo el fundamento que son los propietarios junto con su esposa, para lo cual presentan un documento notarial sobre prescripción adquisitiva de dominio y número de partido electrónica del registro de la propiedad inmueble. La sociedad conyugal menciona haber celebrado con el demandado Luis Zuazo Ramos, un contrato preparatorio de promesa de venta sobre el bien referido, en dicho contratos estableció el precio de venta del bien, se establecieron el pago de las armadas respectivas, la cuota inicial y las penalidades en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, por lo que interpone acción de reivindicación al no haber cumplido con realizar los pagos correspondientes el demandado, como consecuencia y de acuerdo con los artículos 1414 y 1416 del código civil, dio por culminado el vínculo contractual y solicita la restitución del inmueble.

## 2.2. Síntesis del caso

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia declaró infundada la demanda de reivindicación. Dichos fundamentos que motivaron la sentencia son sobre el contrato preparatorio, el cual no especifica un requisito fundamental consistente en la de ejecutar un contrato futuro, entonces no se trata de un contrato que es una promesa de venta, si no se trata de un contrato que será definitivo y por el concepto de compraventa; cabe mencionar que además, en el contrato ha quedado tipificado componentes que vendría a ser de un contrato concluyente como son la identificación de los contrayentes que participarían, el precio determinado y también la finalidad o propósito del contrato, siempre teniendo en cuenta y así está acreditado que el demandado es el que tiene la posesión del inmueble.



## **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Una vez apelada la sentencia, la 1ra Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante sentencia de vista, revocó la sentencia de 1ra instancia y reformó declarando el fallo a favor de la demanda de reivindicación, bajo el considerando que a pesar que el demandado es quien tiene la posesión del predio, por su condición de rebelde, y al no haber podido aportar prueba alguna que demuestre su posesión, en opuesto con el derecho que tiene la demandante, quién cuenta además con el título de propiedad ya registrado en registros públicos, y teniendo en cuenta que el demandante dio por finalizado el contrato de promesa de venta del año 2010, invocando para este fin al artículo 1416 del código civil, como consecuencia de esta ruptura de la prestación a la cual estaba sometido el demandado, incumplimiento que no ha sido negado en ningún momento por el demandado, la sala superior manifiesta el contrato de promesa de venta, que no puede contrariar al título de la parte demandante porque está acreditado tener la propiedad en forma agrupada con otras personas, todo esto a través de un proceso especial de prescripción adquisitiva por vía notarial, y teniendo en cuenta la falta de interés del demandado, quien no compareció en audiencia de pruebas y se declaró por esta acción en situación de rebeldía, es por esta razón es que la sala superior revoca el fallo de la 1ra instancia

## SENTENCIA DE CASACIÓN

Para los jueces supremos, el contrato firmado por ambas partes es un contrato de compraventa definitivo a pesar de haberse denominado contrato de promesa de venta, bajo el fundamento que ambas partes llegaron a firmar un contrato definitivo, pues en el contenido del mismo se observa que se ejecutó la prestación de un contrato de compra y venta, al advertirse que el comprador entregó la suma de \$2070 dólares como parte del precio acordado con lo que se constituye en un contrato definitivo.

En el considerando decimotercero los jueces supremos señalan que para que proceda la reivindicación debe configurarse los siguientes supuestos:

- a) Los actores deberán demostrar que el bien les pertenece, no bastando probar que el poseedor no tiene el derecho a poseer, por lo que sería necesario el título del bien inmueble del demandante
- b) El poseedor no deberá sustentar derecho alguno que le permitiese mantener la posesión del bien, pero, el demandado puede solicitar cualquier título, pudiendo incluir uno de propiedad, por lo que la reivindicación puede confrontar a sujetos con título, como un actor con título frente a un mero poseedor.

Ante cualquiera de estos hechos el juez estaría legitimado a través de la acción de reivindicación a decidir sobre cuál de las partes recae la figura del verus dominios, para que esta acción pueda suceder el demandado deberá encontrarse en la posesión del bien y dichos bienes deberán estar individualizados o diferenciados del resto de bienes.

En el considerando décimo segundo, se llega a sustentar que la figura de la reivindicación es aquella pretensión real que está destinada o dirigida a conseguir la restitución de la posesión

de algún bien, de la que se encuentra privada el demandante en un momento determinado, por la persona del demandado que solamente tendría la calidad de poseedor. Cabe señalar que a pesar de que el derecho de propiedad se constituye en toda posibilidad de que una otra persona pueda alegar el mismo derecho sobre un mismo bien, el efecto de reivindicar incluiría también aquella probabilidad de recuperar la posesión del bien ante persona que incluso sería atribuida con el derecho de propiedad.

En el considerando vigésimo tercero, para la sala suprema el título que da legitimidad a la posesión del demandado se encuentra acreditado con el contrato pactado en el año 2010 en el mes de diciembre, en este contrato el demandante entrega al demandado la posesión del inmueble, recibiendo una inicial como parte de pago por el precio acordado, estando sujeto el pago del saldo obligatorio al carácter del contrato bilateral, por lo que la sala suprema concluye que la pretensión que busca el demandante no tienen la virtualidad al haber transferido el inmueble al demandado.

Por esto, la Sala Suprema declara **FUNDADO**, el recurso de casación interpuesto por Luis Zuazo Ramos, **CASARON** la sentencia de vista y **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia.

### 2.3. Análisis y opinión crítica del caso

Sobre el caso en cuestión, mi posición es favorable sobre la decisión de la sala suprema, debido a que el contrato que fue suscrito entre las partes que amerita la presente controversia, no es un contrato de promesa de venta, más bien por el contrario se trataría de un contrato concluyente de compraventa, debido a que se han plasmado diversas cláusulas contractuales

como: intercambio de dinero, sumas por adelanto de pago y no se ha llegado a consignar en ninguna cláusula o parte del contrato aquella promesa de compraventa, tan solo se ha consignado montos de dinero y plazos en los cuales se tendría que pagar el saldo restante. Debo señalar y por último mencionar, que la posesión del bien quedó en manos del demandado.

## CAPÍTULO III

### ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

#### 3.1. Jurisprudencia nacional

**La casación 2529-2015 Lima Norte.-** Sobre una demanda planteada por la señora Julia Parraguez con la finalidad que se ordene la reivindicación y el desalojo de un predio, alegando que ha adquirido el predio sub litis de la anterior propietario Rosimer Pintado, con las medidas de linderos y del perímetro inscritos en la partida electrónica 11493304, por lo que ella es la propietaria del inmueble y las personas demandadas han tomado una posesión violenta de dicho inmueble sin el consentimiento del propietario y sobre este terreno han edificado viviendas rústicas de forma precaria.

La parte demandada, contesta la misma sosteniendo que la demandante no tiene derecho de propiedad inscrito en el registro público, que la posesión que su persona ejerce sobre el inmueble de 2000 metros cuadrados fue cedido en uso y usufructo por la comunidad campesina de Jicamarca, para avalar lo que sostiene presenta certificado de posesión que le fuera otorgado por la comunidad, señala también que le ha realizado mejoras y edificaciones al terreno y que la comunidad sin respetar su derecho de uso y de usufructo, se encargó de enajenar el terreno a otras personas, y estas personas se encargaron de enajenarlo a Rosimer Pintado, quien por último lo enajenó a Julia Parraguez.

La Sala Suprema evidencia una afectación al debido proceso, esta vez por defectos en la motivación de la sentencia de vista por no haberse pronunciado sobre el fondo de la contradicción de reivindicación bajo el sustento de que existen edificaciones en el inmueble a

reivindicar por lo que de acuerdo al artículo 396 del código procesal civil modificado por la Ley 29364 corresponde el declarar la nulidad de la sentencia de vista.

**La casación 3052-2018 Ucayali, sobre reivindicación.**

James Gonzáles Estrella, interpone demanda de reivindicación de bienes hereditarios en contra de la señora Moderna Alegría Lina, a quien demanda la reivindicación de dominio de un bien hereditario en la ciudad de Pucallpa, bajo los presentes fundamentos:

Mediante la escritura pública de 11 de julio de 1970, adquirieron el terreno o propiedad el cual ha venido siendo ocupado la familia de James, esto es, junto con sus padres. Cabe mencionar, que la madre del demandante queda viuda, y de forma suelas hombro del demandante solicito la sucesión intestada de Luis Gonzáles Tuesta (fallecido), hecho acontecido en el año 1987, por lo que, al fallecimiento de su marido, y ya realizada la sucesión intestada correspondiente, vende la propiedad a la persona demandada.

El demandante alega también que su madre ha actuado con mala intención o fe, por cuanto le ha excluido del derecho de suceder como hijo del fallecido

Como consecuencia de la marginación por su derecho sucesorio, el demandante interpone demanda solicitando petición de herencia, como consecuencia el 2do juzgado civil declaró fundada la pretensión de petición de herencia y claro heredero a su persona de manera conjunta con la demandada Ena Estrella viuda de Gonzáles.

Señala también la mala fe de ambas personas al haber pactado un acto jurídico en el cual la propiedad se llevó a vender en 35 500 soles siendo su valor real 130 mil soles.

La demandada Moderna Alegría replica la demanda argumentando que es mentira que su persona haya actuado con una intención mala o reprochable al momento de adquirir el bien inmueble que se encuentra en controversia, debido a que solo se basó en lo que aparece en los registros públicos, al constatar que la vendedora era la que aparecía en los registros públicos como la legítima heredera del fallecido Luis Gonzáles, es por ello que procedió a la compra del bien, resultando totalmente falso lo expresado por el demandante en su escrito.

Al momento de adquirir el predio, la persona que demanda no tenía la calidad de heredero de lo contrario no hubiese adquirido la propiedad, por lo que carece de veracidad que su persona haya actuado en contra de la buena fe.

Por último, señala que, ha actuado con buena fe pues verificó que la heredera Ena Estrella viuda de Gonzáles se encontraba inscrita como heredera única de Luis Gonzáles y como el artículo 665 del código civil hace mención a la mala fe del que adquiere, no existiría motivo para solicitar la reivindicación del bien.

Es así, que, en la sentencia de primera instancia, el juez señaló:

- a) En la acción jurídica que está pendiente y que es materia de la controversia, no corresponde declarar la figura de la reivindicación de dominio, basándose en la atención que se ha otorgado a la garantía del principio registral, principio que está contenido en el artículo 2014 del código civil, garantía misma por la cual aquella persona que actúa como tercer adquirente de buena fe, se encontraría protegido, por lo cual, resulta de aplicación al presente caso los alcances del artículo 2014 del citado cuerpo legal, pues se llega a desprender de acuerdo a los medios probatorios que han sido presentados, que la demandada tiene la calidad de tercera de buena fe, razón por la que adquirió la propiedad

de aquella que aparecía como propietaria única en la ficha registral respectiva, motivo por el cual no correspondería declarar la figura de la reivindicación de dominio, En consecuencia y apreciando que la demandada antes de comprar el predio llegó a verificar que la inscripción de la heredera sea única y universal de acuerdo a la potestad de heredar del señor Luis González y teniendo además en cuenta que la persona demandante en aquella oportunidad no contaba o no tenían la calidad de heredero, entonces se puede presumir la buena intención ofender a adquirir inscribir aquella propiedad en su favor y no habiendo podido probar la parte demandante lo contrario en su escrito de demanda, la sola invocación del principio de publicidad registral al no ser absoluto resultaría insuficiente para que se pueda destruir aquella presunción.

### **Apelación de la primera instancia**

Esta sentencia fue apelada por la parte demandante bajo los siguientes fundamentos:

1. La sentencia contiene una evaluación deficiente de aquellos medios probatorios admitidos y que acreditan la mala fe de la demandada
2. El juez de primera instancia ha ignorado la mala conducta maliciosa a partir del actuar o del comportamiento de la demandada, mismas que se han manifestado a través del vínculo cercano con su madre, conforme a las declaraciones incluidas a su escrito.
3. La compra y venta que se realizó favoreciendo a la demandada fue realizado por un precio de 35500 soles cuando el verdadero valor de la propiedad rodea los 130 mil soles, por la cual las partes pactaron el contrato respectivo.



## **Sentencia de vista**

La sala especializada en lo civil de Ucayali, llegó a confirmar la sentencia de 1ra instancia por las presentes razones:

Se advierte que el título de dominio que posee Ena Estrella, ha llegado a inscribirse en los registros públicos y por lo tanto tiene la partida respectiva, cabe mencionar también que se aprecia la sucesión intestada que se encuentre inscrita en partida electrónica en la ciudad de Pucallpa y la compraventa fue celebrada el 21 de mayo de 2009 y que fue inscrita el 22 de mayo de 2009, la petición de herencia fue solicitada por la persona del demandante James Gonzáles y fue inscrita recientemente el 10 de agosto de 2012, esto es, el demandante se constituyó en heredero después de 3 años y 3 meses de haber sido adquirido el bien por la persona de la demandada.

En consecuencia, la demandada llegó a comprar el bien inmueble en un conducto legal, porque en el registro figuraba como única dueña la vendedora Estrella viuda de Gonzáles, y de acuerdo con el artículo 2014 del código civil, mismo texto legal que señala: "el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para poder otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho. La buena intención o buena fe del tercero se llega a presumir mientras no se prevé que conocía aquella inexactitud del registro"

En lo referente a los principios de probidad y publicidad registral, tienen su fundamento en la obligación de manera imperiosa de llegar a conseguir la seguridad del negocio patrimonial, el objetivo consistirá en llegar a custodiar aquellas compras que efectúen por alguna transacción

jurídica aquellas terceras personas que adquieren y estos se hayan efectuado creyendo en lo que contiene el registro, por otro lado, quien llega a comprar el bien inmueble a la persona que aparece en el registro como propietario o como dueño, se desenvolverá de acuerdo a ley y adquiere entonces de manera válida el inmueble, por lo que no tiene por qué ponerse en tela de juicio dicha adquisición.

En último lugar, el párrafo segundo del artículo 665 del código civil, llega a exigir que para presumir la buena fe del adquirente, el título que ampara al heredero deberá estar inscrito de manera previa a la transacción.

### **Recurso de casación**

El demandante James Gonzáles Estrella interpone recurso de casación el cual es declarado procedente por la sala suprema, el recurso de casación interpuesto cita las siguientes causales:

**i)      **Infracción de carácter procesal del artículo 139 inciso 3 y 5 de la constitución de conformidad con el artículo 197 del código procesal civil****

Indica que el juez de segunda instancia al llegar a ignorar la mala fe o el mal proceder con el que actuó la demandada, y que ésta mantenía una relación estrecha con su madre Ena viuda de Gonzáles ya que eran vecinas, llegando a acreditar las diversas declaraciones que han sido anexadas a su demanda de apelación de sentencia, y que las ha realizado el señor Carlos Arévalo y Segundo Gonzáles, quienes en las declaraciones juradas sostienen que la demandada sabía que la persona del demandante es hijo del fallecido Gonzáles Luis, agrega también, que no se ha llegado a tomar en

cuenta el precio y lógico y razonable en el que fue vendido el inmueble, lo que también llega a demostrar la mala intención con la que fue realizado el acto.

**ii) Infracción de carácter material del artículo 665 del código civil**

Apunta que se encuentra en goce y disfrute del bien la demandada, y que tiene todos los derechos constitucionales de propiedad y de posesión inscritos de manera ilegal sobre la bien inmueble materia de discusión, habiéndolo tomado con mala fe y habiendo despojado del mismo a su propietario legítimo.

1. El artículo 139 inciso 3 de la constitución política refiere y consagra la observancia del debido proceso como rector de la función jurisdiccional, el cual exige que todo proceso o procedimiento se desarrolle garantizando a las personas que se encuentran involucradas las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro del plazo razonable sus derechos y obligaciones.
2. El derecho al debido proceso está constituido por el denominado derecho a la motivación, el cual está consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la constitución política, por el que se garantiza a las partes que están involucradas en una controversia que el acceso a la decisión del Juez se encontrará sustentada en argumentos lógicos y razonables, en base a los derechos que han sido acreditados en el interior del proceso
3. Sobre las declaraciones juradas como medios de prueba para probar la mala fe de la compraventa, la sala suprema sostiene que no fueron ofrecidos de manera formal como medios probatorios, y esto se debe a que el ofrecimiento y admisión de medios probatorios está en la necesidad de lograr la tutela jurisdiccional efectiva

de los derechos que correspondan a las partes o también a los terceros legitimados dentro de un proceso.

4. La segunda instancia al resolver el recurso de apelación presentado por el demandante no ha calificado tales documentos, nos referimos a las declaraciones juradas, debido a no ser admitidos como medios de pruebas no cabía posibilidad jurídica de emitir pronunciamiento alguno sobre aquellos puesto no fueron ofrecidos como medios de relevancia, sino que solamente fueron anexados a su escrito de que buscaba apelar la sentencia.
5. Respecto al artículo 665 del código civil corresponde determinar al heredero aparente, quien ha entrado en posesión de los bienes hereditarios y contra quien corresponde el derecho de reivindicación

El heredero aparente es aquella persona que ejerce la posesión como heredero sin tener derecho a la herencia porque no es el verdadero heredero. Corresponde determinar entonces a la sala suprema si la persona Ena viuda de Gonzáles, es la heredera aparente para que le corresponda reivindicar la herencia que reclama el demandante y, de lo manifestado por las partes en sus diversos escritos y de lo expuesto por ambas instancias, se puede llegar a determinar que la señora viuda de Gonzáles, tenía el derecho a heredar y estaba debidamente inscrita en el registro pertinente por lo que no será la figura del heredero aparente y no cabe reivindicar el bien inmueble, ya que no existe heredero aparente la demanda primigenia resulta improcedente concluyendo que tal y como está formulada se evidencia una conexión lógica entre los hechos y el petitorio.

Por lo cual se declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante James Gonzáles Estrella. **CASARON** la sentencia de vista que confirmó la sentencia de primera instancia y **REVOCARON** la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformaron declarar la improcedente

### **Opinión personal**

La casación 3052-2018, constituye un precedente importante en lo que observancia del código civil y cualquier ley pertinente se refiere, el caso llegó hasta casación por la ineficiencia de los jueces de primera y de segunda instancia, al no haber examinado el caso en concreto y en su totalidad, además de no haber considerado la figura del heredero aparente, misma que era requisito indispensable del artículo 665 del código civil para que llegue a prosperar o no el proceso judicial.

De lo manifestado en la casación y en las diversas instancias anteriores a ella, podríamos desprender los siguientes fundamentos:

- No corresponde el derecho de reivindicación si no existe la figura del heredero aparente, como apreciamos en este caso, la persona que vendió la controvertida propiedad, estaba registrado como absoluto heredero de los bienes del causante, por lo cual no podría haber sido considerado como heredero aparente
- No se debe publicar nulidad de acto jurídico, ni la reivindicación cuando el bien ha sido vendido por la persona que estaba registrada como propietario

- La mala fe también la constituyen aquella persona que se encontraba en el deber legal de manifestar que estaba iniciando una sucesión intestada para poder declararse como heredera única en contra de aquella persona que también tenía o poseía el derecho al momento de iniciarse el trámite notarial citado

#### **La casación 4-2018 Piura sobre reivindicación**

Sobre el recurso de casación interpuesto por Gómez Pazo Sigifredo y Ayala Chunga Petronila, contra la decisión de audiencia iniciada por la primera sala civil de la corte superior de Ica, la cual reafirmó el fallo de primera instancia, en el cual se declara fundada la demanda, por lo que se decretó a la restitución del predio en litigio, mismo que está ubicado en el distrito de La Unión en Piura

El caso trata sobre la demanda interpuesta por Cruz María Silva Flores, la cual busca como propósito primordial la demanda de reivindicación contra Gómez Pazo y Ayala Chunga, dicha controversia surge respecto del inmueble ubicado en el distrito de La Unión en el departamento de Piura, que tiene un área de 217.50 metros cuadrados, como pretensión accesoria demanda que los demandados cumplan con pagar una indemnización por 85 mil soles por los conceptos de daño moral y daño a la persona.

En el recuento de los hechos mencionó:

- a) El 19 de abril de 2004, el señor Gilberto Gómez Pazo llegó a fallecer, siendo declarada como heredera del referido causante la demandante junto con su hija Paola Gómez mediante sucesión intestada que fue inscrita con número de partida respectiva en la zona registral y en el registro de personas en Piura

- b) El bien inmueble llegó a ser inscrito en el registro predial urbano de la municipalidad distrital de La Unión, en favor de su esposo fallecido Gómez Pazo, cumpliéndose los pagos del respectivo impuesto predial desde 1990, además de haberse cancelado los servicios de agua y luz, mismos servicios que se encuentran a nombre de la persona fallecida
- c) Desde 2005, los demandados han llegado a tomar la posesión del bien que es materia de la presente controversia jurídica, sin que llegue a mediar alguna solución para su entrega, a pesar que éstos conocen que la propiedad le pertenece a su esposo Gilberto Gómez y por esto también a sus herederos (tanto la demandante como su hija), habiéndose negado en toda oportunidad los demandados a desocupar el predio, llegando a alegar que se trata de una propiedad dejada a su favor por su hermano, sin que lo prueben con los medios respectivos para que sustenten lo declarado
- d) Sobre la pretensión indemnizatoria, se sostiene que se ha generado por el motivo que los demandados han llegado a causar graves perjuicios tanto económicos como morales que necesitan obligatoriamente ser resarcidos, al haber limitado en todo momento a la demandante y a su hija del uso, disfrute y disposición del bien del cual Elías son legítimas herederas.

### **Contestación de la demanda**

Gómez Pazo y Ayala Chunga llegan a apersonarse al proceso mediante la contestación de la demanda y exponen los presentes argumentos:

- a) El contrato de compraventa que presenta la demandante y que con éste quiere sustentar su derecho de propiedad, contiene evidentes y manifiestos causales de nulidad, porque entre otras cosas no llega a precisar la ubicación exacta además de la dirección del terreno, todo esto sumado a contener imprecisiones en los linderos y dimensiones, último posee dos cantidades diferentes como precios de venta
- b) La sucesión intestada que fue presentada por la demandante con respecto de su difunto esposo, y demostrar titularidad ni legitimidad para obrar como demandante
- c) El contrato privado de compraventa de terrenos que fue otorgado por Bayona Pingo a favor del causante Gómez Pazo, con fecha 23 de mayo de 1984, no llega a intervenir la demandante, por cuanto a esa fecha, aún no era esposa del causante, debido a que contrajo matrimonio todavía hasta el primero de julio de 1996, esto quiere decir, que contrajo nupcias recién 12 años después de la compraventa efectuada por Gómez Pazo, por lo que la demandante no ha acreditado haber constituido sociedad de bienes gananciales con su difunto esposo.
- d) La sucesión intestada de su difunto esposo que fueron realizados ante notaría pública el 8 de septiembre del 2004, reconoce únicamente a la demandante en compañía de su hija el derecho de herederos universales, pero no constituye título de propiedad sobre el terreno a nombre de la demandante por lo que no existe una titulación auténtica ni tracto sucesivo hereditario
- e) Existen imprecisiones en el contrato privado de compraventa, referidos en la ubicación y también en la dirección exacta del terreno, por lo cual el objeto que es materia de venta resultaría impreciso y también indefinido al no consignar la dirección y ubicación exactas.



- f) La reivindicación del inmueble que fue solicitada por la demandante, es distinta a la propiedad que sostienen los demandados y que se encuentra ubicado en la calle Lima con número 402 del distrito de La Unión.
- g) Refiere además haber tomado la posesión del predio a partir de 1990, fecha en que la propietaria María Martina Pazo le llegó a entregar la conducción y dirección del inmueble ubicado en la calle Lima, lugar sobre el cual se ha establecido su hogar conyugal en compañía de sus hijos y en donde, además, funciona un establecimiento farmacéutico que es de su propiedad
- h) En lo que respecta la indemnización que fue solicitada por la demandante, sostiene que al no haber causado daño ni perjuicio alguno a la accionante no existiría entonces la obligación de pago por indemnización.

### **Sentencia de primera instancia**

La sentencia de primera instancia se mantuvo sobre los siguientes fundamentos:

- a) En lo que respecta a la identificación del bien, el juez llegó a considerar que esta identificación se determina a partir de un informe emitido por la unidad de catastro de la municipalidad distrital de La Unión, información que señala al inmueble con dirección en la avenida Lima número 602 o también con placa 407 y con placa 402, como un mismo inmueble, por lo que el juez llegó a concluir que se trata de la misma dirección.
- b) Con respecto a la titularidad del predio, para el juez esta titularidad recae en favor de la demandante, conforme se aprecia al contrato privado de compraventa que fue adquirido por Gómez Pazo, en tal sentido, si bien la demandante no ha llegado a acreditar el tracto sucesivo, no ha existido tercero alguno que haya podido objetar la validez de aquella

transferencia, por lo que la titularidad se corrobora a favor de Gómez Pazo, con su inscripción en el registro de catastro respectivo, en donde figuraba como contribuyente.

En relación al demandado, si bien por su parte ha presentado el testimonio de anticipo de herencia, para el juez dicho documento no puede acreditar la titularidad del citado inmueble a favor de las personas emplazadas, debido a que dicho documento resulta ser sólo una declaración de manera unilateral si corroborar se por otro lado con ningún documento adicional o medio probatorio alguno.

- c) En lo que se refiere a la pretensión de indemnización, esta pretensión llegó a desestimarse porque al verificarse que la demandante no cumplió con acreditar lo dicho con medio probatorio, no puede existir daño alguno

### **Sentencia de vista**

Los jueces de la segunda instancia llegaron a concluir lo siguiente:

- a) El inmueble materia de controversia, está individualizado y también identificado por el informe de la oficina de catastro, por lo cual se determina que dicho predio se encuentra ubicado en la avenida Lima 602, que actualmente tiene placa municipal 407, con respecto al inmueble con el número 402, que corresponde a la numeración de los demandados y del inmueble que ocupan, la instancia superior llegó a considerar que de la inspección judicial que se realizó sobre dicho predio, se llegó a constatar que esta última numeración se encontraba en una placa de madera y que aparecía escrita con plumón y a mano, lo cual evidencia que dicha numeración no tiene una placa municipal, por ende, a quien corresponde asignar las numeraciones a los inmuebles es a la municipalidad, último se

acota, que de la referida inspección se llegó a constatar que ambas partes se encuentran de acuerdo, en la identificación del bien como aquel que ha sido susceptible de la inspección judicial.

- b) Al momento de evaluar los títulos de las partes que se encuentran en conflicto con la finalidad de definir si se puede llegar a producir la figura de la reivindicación o no, la sala Superior y en concordancia con el 1135 del código civil llega a considerar que el título de propiedad que debería prevalecer es el de la demandante, por ser de fecha anterior al que presenta la parte demandada.
- c) Por otro lado, el causante de la demandante Gómez Pazo, llegó a adquirir el inmueble cuando tenía el estado de soltero; sin embargo, a falta de escritura pública de separación de patrimonios, se llegó a presumir que la demandante y el causante Gómez Pazo habrían optado por el régimen de sociedad de gananciales, entonces la demandante y su hija acreditar titularidad sobre el bien por ser herederas

### **Recurso de Casación**

Los jueces supremos del estudio del expediente concluyen:

Con respecto a la parte en la cual los recurrentes sostienen que la sala superior no habría cumplido con su obligación de aplicar la norma jurídica pertinente que correspondía al presente proceso, los jueces supremos llegan a determinar que la segunda instancia ha emitido pronunciamiento sobre el fondo del conflicto, pues al no haber acreditado ninguna de las partes documentos sustentatorios en registros públicos a su favor, se ha procedido a aplicar el 1135 del código civil, el cual establece, que ante la inexistencia de algún defecto en el

documento de fecha cierta y que sea más antiguo, que para el presente caso favorece a la demandante.

Con respecto a la denuncia de los recurrentes sobre el valor de los medios probatorios de manera conjunta, sobre la ubicación o identificación del predio, los jueces supremos llegan a determinar que la decisión confirmatoria a favor de la accionante se debe al informe que fue emitido por la municipalidad de La Unión y que establece una misma identificación del inmueble para las distintas direcciones que posee.

Con respecto a la infracción normativa, los recurrentes han llegado sostener que no se habría acreditado tracto sucesivo alguno ni derecho de propiedad de la accionante; sin embargo, seguir apreciar que la titularidad de la demandante está debidamente acreditada en su favor de acuerdo a lo que se ha hecho referencia en las distintas instancias que precedieron

Por lo que, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación, que fuera interpuesto por Gómez Pazo y Ayala Chunga. **NO CASARON**, la sentencia de segunda instancia

## **El recurso de casación 1238-2017 Loreto**

### **Sobre la demanda**

Orlando Bustamante Márquez, representando la sociedad conyugal con Rocío Herquinigo Rodríguez, interpone demanda de reivindicación de bien y de forma acumulada solicita la nulidad del acto legal contra Rolando Bustamante Edgar, Acuario Morona Cocha S.A. además de la sucesión de Fonseca viuda de Bustamante Delfina, con el fin de requerir la restitución

del área de 279.45 metros cuadrados que constituye una fracción del bien sito en la calle Caballero Lastre, con un extensión total de 1431.45 metros cuadrados, siendo 279.45 el área que está en conflicto, misma que está conformada por dos sub áreas, la sub área A, de 175.42, metros cuadrados en posesión del demandante y las sub área B de 104.00 metros cuadrados, en tenencia del demandado Edgar Rolando Bustamante

Además de la demanda primigenia se solicita la cancelación del pacto de escritura de compraventa otorgada por ante el notario público Gilberto Vela Armas de parte de Acuario Morona Cocha S.A., en favor de quien en vida fue Delfina Fonseca viuda de Bustamante, además de solicitarse la nulidad de compraventa otorgada ante el notario público por Delfina Fonseca viuda de Bustamante a favor de su hijo Edgar Rolando Bustamante, ambas pretensiones bajo los siguientes fundamentos:

Argumenta que es propietario del inmueble "D", del sector Morón a Cocha en el distrito de Iquitos con un área de 1431.45 metros cuadrados, inscrito en el registro de propiedad de Loreto por haber sido adquirido de buena fe y a título oneroso de su anterior dueño, banco continental BBVA, antes denominado banco amazónico, mismo que lo posee mediante adjudicación judicial por ejecución de hipoteca al existir deudas del anterior propietario Acuario Morón Cocha S.A.

Ese escrito señala que puso en conocimiento de todos estos hechos irregulares al banco continental mismos que le respondieron dar solución al problema pero transcurrió el tiempo y nunca llegó la solución razón por la cual se vio en la obligación de remitir la carta de fecha 2 de septiembre de 2003 y al no percatarse de solución alguna interpone la demanda también manifiesta que el demandado Edgar Rolando Bustamante Fonseca es su tío y entre ellos existió

el acuerdo, que cuando éste regresara de Estados Unidos desalojaría el inmueble, pero pese a haber regresado de viaje, se negó a devolver de la posesión del inmueble, puesto que afirma ser el verdadero propietario, por este motivo se le remitió la carta notarial de fecha 28 de febrero de 2008, en la que se reitera, que es el único propietario alabeo adquirido de su anterior propietario banco continental

### **Sentencia de primera instancia**

La sentencia emitida por el segundo juzgado civil de Maynas declaró improcedente la demanda por concepto de reivindicación, bajo los siguientes fundamentos:

Se ha determinado que en autos se aprecia la copia literal del dominio, precisando sé que el bien materia de controversia se encontraría en la carretera Caballero Lastre de la zona de Morona Cocha, inscrita y con partida electrónica en el registro de propiedad de Iquitos, además se acredita la propiedad del demandado con la escritura pública de compraventa otorgada por notario público Gilberto Vela Armas por Acuario Morona Cocha y a favor de Delfina Fonseca viuda de Bustamante.

En la sentencia se menciona que, si bien es cierto el demandante acredita ser propietario del bien y adjunta las pruebas suficientes; sin embargo, el bien que se pretende reivindicar no se encuentra plenamente identificado, al no haberse encontrado pruebas idóneas por las que se logre identificar o ubicar de manera correcta el bien materia de reivindicación, por tales consideraciones se declara improcedente la demanda de reivindicación interpuesta por Orlando Bustamante Márquez

## **Sobre la apelación**

Orlando Bustamante Márquez interpone recurso de apelación y señala los siguientes fundamentos

- a) El juez ha ignorado las pruebas presentadas que sustentan la pretensión por lo cual la sentencia adolece de nulidad absoluta
- b) Adicionalmente a la identificación de carácter registral, la identificación física del predio se puede verificar también en el plano catastral, el cual es emitido por la municipalidad
- c) En relación a la propiedad que está en controversia, el juez ha entrado en contradicción, porque en el considerando décimo de su sentencia niega que se haya demostrado la propiedad, pero en el undécimo acepta la acreditación de la misma

## **Sentencia de segunda instancia**

La corte superior de justicia de Loreto emite su pronunciamiento y declara:

Revocar la sentencia apelada que declara improcedente la demanda y reformando la declara fundada en parte en el extremo del área de 104 metros cuadrados a favor de los demandantes, por ende dicha área debe ser restituida sus verdaderos propietarios

Declarar improcedente la demanda en el extremo que solicita la reivindicación del sub área A del bien llamado inmueble D, que tiene una superficie de 175.45 metros cuadrados

### **El recurso de casación**

El recurso de casación fue interpuesto bajo las siguientes causales:

Infracción del artículo 139 inciso 3 y 5 de la constitución política del Perú, al sustentar que la sala superior para declarar improcedente la demanda en cuanto a la solicitud de reivindicación del sub área A de 175.45 metros cuadrados lo ha hecho motivando la sentencia de manera que el pedido de reivindicación no se sustenta solo en la nulidad del título del demandado sino también en la controversia de ambos títulos, por otro lado se asume que al haberse declarado fundada la excepción de prescripción que logró interponer el demandado no cabe admitir el debate del mejor derecho de propiedad; en lo que se refiere a los títulos que no se tramitarán sobre un determinado inmueble por haber estado registrados en de títulos distintos, esto constituye otra falacia, debido a que el título del demandado es parte de la superficie de su propiedad

De la revisión de la sala suprema, se ha llegado manifestar que la segunda instancia no ha respetado los puntos extremos del dictamen, por el contrario, sostienen como inoficioso de batida sobre qué persona tiene el mejor derecho propiedad

Por lo tanto, se puede concluir que la sentencia de segunda instancia o sentencia de vista, llegó a carecer de todo ímpetu de las resoluciones, debido a que no se ha dictado un fallo que



determine la titularidad, por haberse escuchado de esta segunda instancia que el argumento para que esto prospere no era posible.

Por estas consideraciones, la sala suprema declara **FUNDADO** el recurso de casación que fue presentado por Bustamante Orlando, **CASARON** la sentencia de vista o sentencia de segunda instancia, como consecuencia de esta decisión se anuló la sentencia de vista, llegando a ordenar al juez de la 2da instancia, llegase a dictar una nueva sentencia de conformidad con las directrices contenidas en la presente resolución de casación

## CONCLUSIONES

La acción reivindicatoria procede en los casos en los cuales es el heredero aparente el que tiene la posesión del bien inmueble

La promesa de compraventa se configura si es que en el documento se ha especificado la entrega futura del bien sin mencionar los costos y otras características de un contrato originario

La buena fe se presume si es que el comprador ha indagado y ha comprobado que la persona que va a vender su bien está inscrita como verdadero propietario en el registro respectivo

## **RECOMENDACIONES**

Se recomienda una mejor preparación de los jueces al momento de impartir justicia como en el caso que vimos en la región Ucayali que llegó hasta la instancia suprema por no haber interpretado el concepto del heredero aparente

La buena fe se presume, pero existen casos en los cuales la mala fe puede disfrazarse de buena fe para tratar de justificar determinadas conductas, se recomienda un análisis minucioso para aquellas personas que deberían interpretar conductas que serían flagrantes para encubrir hechos antijurídicos

## REFERENCIAS

Arias, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Contratos–Parte General. Tomo I.*

Lima: Normas Legales.

Casación 1659-2014 La Libertad sobre contrato de promesa de venta

Casación 3052-2018 Ucayali, sobre reivindicación

Casación 3608-2018 Ica, sobre reivindicación

Casación 4-2018 Piura, sobre reivindicación

Código Civil artículos 896, 923, 1414, 1416, 1529

Musto, Derechos reales, ob. cit., p. 509.

Pothier, R. Tratado de derecho de dominio de la propiedad, trad. por Manuel Deo, Barcelona:

1882, p. 216. 131

## ANEXO

CASACIÓN 4-2018

PIURA

REIVINDICACIÓN

**SUMILLA.** 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

Lima, dieciséis de setiembre de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro - dos mil dieciocho, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

### **I. RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Sigifredo Gómez Pazo y Petronila Ayala Chunga**, obrante a fojas trescientos setenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número veinticinco, de fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cincuenta y seis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, la cual confirmó la Resolución número diecinueve, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos dos, en el extremo que declaró fundada la demanda; en consecuencia: ordenó se restituya el predio materia de *litis* ubicado en la avenida Lima número 602, del distrito de La Unión (Piura) identificado también con el número 407 y con la placa de madera escrito a mano el número 402, según acta de inspección judicial.

### **II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha diez de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas cincuenta y cuatro del Cuadernillo de Casación, ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de: **a) Infracción**

**CASACIÓN 4-2018**

**PIURA**

**REIVINDICACIÓN**

**normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar y artículos 188, 191, y 197 del Código Procesal Civil;** señalando al respecto que la Sala no ha cumplido con la obligación de aplicar la norma jurídica conveniente en el presente proceso tal y como corresponde, asimismo en el desarrollo del mismo no se ha meritudo, ni valorado de forma conveniente los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada, respecto a la ubicación o identificación del inmueble en litigio, el mismo que ostenta diferentes direcciones, conforme al informe emitido por la Municipalidad Distrital de La Unión, trajo como consecuencia el incumplimiento del principio de la debida motivación en la sentencia, toda vez que no se estableció fehacientemente la titularidad del predio en litigio para que confirme la sentencia de primera instancia, y, **b) Infracción normativa material del artículo VII del Título Preliminar y artículos 299, 301, 660, 923, 927 y 1135 del Código Civil, inciso 16 del artículo 2 y artículo 70 de la Constitución Política del Perú;** al respecto señalan que en el presente proceso no se acreditó el tracto sucesivo, ni el derecho de propiedad del inmueble por parte de la demandante, toda vez que no está plenamente probada la titularidad del inmueble, por lo que al haberse interpuesto acción reivindicatoria sin tener título alguno, debió declararse infundada. Asimismo, en las instancias de mérito no se analizó convenientemente el contrato privado mediante el cual se acredita la supuesta propiedad, el mismo que no tiene validez toda vez que no se menciona las características del predio, tales como la dirección exacta o linderos, existiendo contradicciones de lo consignado en el referido título. En otro aspecto, señala que la sala erróneamente establece su fallo con la sola muestra del título, incumpliendo el tracto sucesivo contemplado en los artículos 2010 y 2015 del Código Civil.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Antes de absolver las denuncias postuladas por los recurrentes conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal

sentido, **Cruz María Silva Flores** interpone demanda, obrante a fojas cuarenta y seis, y solicita como **pretensión principal** demanda de reivindicación contra Sigifredo Gómez Pazo y Petronila Ayala Chunga respecto del inmueble ubicado en la avenida Lima número 602, manzana 0407, lote número 02 del Barrio San Sebastián del distrito de La Unión, provincia y departamento de Piura, de un área de doscientos diecisiete punto cincuenta metros cuadrados (217.50m<sup>2</sup>); como **pretensión accesoría** que los demandados cumplan con pagar una indemnización por la suma de ochenta y cinco mil soles (S/ 85,000.00) por concepto de daño moral y daño a la persona. Como fundamentos fácticos de su demanda alega lo siguiente: **a)** Con fecha diecinueve de abril de dos mil cuatro su esposo Gilberto Gómez Pazo falleció intestado en el distrito de Bernal, provincia de Sechura, departamento de Piura, siendo la demandante declarada heredera del referido causante conjuntamente con su menor hija Marthy Paola Gómez Silva, mediante Acta de Sucesión Intestada, inscrita en la Partida número 11020463, Asiento A0001 del Registro de Personas de la Zona Registral número 1 - Sede Piura; **b)** El bien inmueble submateria fue inscrito en el Registro Predial Urbano de la Municipalidad Distrital de La Unión a favor de su extinto esposo Gilberto Gómez Pazo con Código Catastral número 06040702001, cumpliendo los pagos de Impuesto Predial desde el año mil novecientos noventa, los servicios de agua y energía eléctrica los mismos que se encuentran igualmente a nombre de su referido esposo; **c)** A partir del año dos mil cinco los demandados han tomado posesión del bien submateria sin mediar solución alguna para su entrega pese a conocer que la propiedad pertenece a su esposo Gilberto Gómez Pazo y por ende a sus ahora herederas, la demandante y su menor hija, negándose los demandados a desocupar el predio, alegando que es una propiedad dejada a su favor por su hermano Gilberto Gómez Pazo sin que medie documento legal alguno que lo sustente; **d)** En cuanto a la pretensión indemnizatoria, sostiene que esta se ha generado por cuanto los demandados han causado serios perjuicios económicos y morales susceptibles de resarcimiento al haber limitado a la

demandante y a su hija al uso, disfrute y disposición del bien del cual son herederas.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, mediante la Resolución número uno, de fecha ocho de abril de dos mil diez, obrante a fojas cincuenta y nueve; y luego de haberse corrido traslado a las partes. **Sigifredo Gómez Pazo y Petronila Ayala Chunga** se apersonan al proceso quienes mediante escrito obrante a fojas noventa y siete, contestan la demanda argumentando lo siguiente: **a)** El contrato de compraventa que presenta la demandante para sustentar su derecho de propiedad contiene causales de nulidad al no precisar la ubicación y dirección exacta del lote de terreno solar transferido, conteniendo imprecisiones en los linderos y dimensiones y dos cantidades como precios de venta; **b)** La sucesión intestada presentada por la demandante respecto de su difunto esposo no demuestra titularidad ni legitimidad para obrar como demandante; **c)** En el contrato privado de compraventa de terreno solar otorgado por Orfilia Bayona Pingo a favor del causante Gilberto Gómez Pazo de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro no interviene la demandante por cuanto a esa fecha no era esposa del referido causante, habiendo contraído matrimonio la demandante recién el uno de julio de mil novecientos noventa y seis, esto es, doce años después de la compraventa efectuada por Gilberto Gómez Pazo, no acreditando la accionante haber constituido sociedad de bienes gananciales con su esposo; **d)** La sucesión intestada de su difunto esposo realizada ante Notaría Pública de fecha ocho de setiembre de dos mil cuatro únicamente reconoce a la demandante junto a su hija el derecho de herederos universales, no constituyendo título de propiedad sobre el terreno *sub litis* a nombre de la demandante, no existiendo por consiguiente titulación auténtica ni tracto sucesivo hereditario; **e)** El contrato privado de compraventa contiene imprecisiones en la ubicación y dirección exacta del lote de terreno solar por lo que el objeto materia de venta resulta impreciso e indefinido al no indicar la dirección y ubicación exacta; **f)** La reivindicación del inmueble



solicitada por la demandante es un inmueble distinto a la propiedad que detentan los demandados que se encuentra ubicado en la calle Lima número 402 de la ciudad de La Unión; **g)** Refiere haber tomado posesión del predio sub materia a partir del año mil novecientos noventa, cuando la propietaria, su madre María Martina Pazo viuda de Gómez le entregó la conducción del inmueble ubicado en la calle Lima número 402 de la ciudad de La Unión, lugar en donde ha establecido su hogar conyugal junto a sus hijos y en donde funciona además una farmacia de su propiedad; y, **h)** En cuanto a la indemnización solicitada por la accionante, refiere no haber causado ningún daño ni perjuicio a la demandante por lo que no existe obligación de pago por indemnización.

**TERCERO.-** Tramitado el proceso conforme a su naturaleza y fines, el **Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura**, emite sentencia de primera instancia, contenida en la Resolución número diecinueve, de fecha veintuno de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos dos, mediante la cual declaró fundada la demanda de reivindicación y en consecuencia ordenó reivindicar a la parte demandante el predio submateria, ordenándose asimismo la restitución del citado bien; e, infundada la pretensión indemnizatoria, exonerando a los codemandados de los costos y costas del proceso. De los fundamentos de dicha resolución se extrae básicamente que el a quo ha establecido lo siguiente: **a)** Con relación a la identificación del predio submateria, el juez considera que esta se determina a partir del Informe número 0259-2010-MDLU-ACU/JCS y anexos, emitida por la Unidad de Catastro Urbano Municipal de la Municipalidad Distrital de La Unión la cual informa que el inmueble señalado con dirección en la avenida Lima número 602 o con placa domiciliaria número 407 o con placa domiciliaria número 402 es el mismo inmueble materia de este proceso; **b)** Respecto a la titularidad del predio *sub iis*, el juez de la causa considera que esta le favorece a la demandante, conforme al contrato privado de compraventa adquirido por Gilberto Gómez Pazo (esposo de la accionante), en ese sentido, si bien la

demandante no acredita el tracto sucesivo; sin embargo, ningún tercero ha objetado la validez de dicha transferencia, titularidad que por lo demás se corrobora a favor de Gilberto Gómez Pazo con su inscripción en el Registro de Catastro Urbano de la Municipalidad Distrital de La Unión en el cual figura como contribuyente; en relación al demandado, si bien dicha parte presenta el testimonio de anticipo de herencia, sin embargo, el juez considera que dicho documento no acredita titularidad del referido inmueble a favor de los emplazados dado que dicho documento resulta ser una declaración unilateral cuya titularidad no se encuentra corroborada con ningún documento adicional; y, c) Sobre la pretensión indemnizatoria, esta se desestima al verificarse que la demandante no cumple con acreditar con medio probatorio alguno la existencia de daño.

**CUARTO.-** Apelada la sentencia de primera instancia, la **Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura**, mediante sentencia de vista contenida en la Resolución número veinticinco, de fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cincuenta y seis, confirmó la apelada que declaró fundada en el extremo referido a la reivindicación y restitución del inmueble *sub litis*. De los fundamentos de dicha sentencia se extrae en concreto que el *ad quem* ha establecido lo siguiente: a) El inmueble *sub litis* se encuentra individualizado y plenamente identificado según el Informe número 0259-2010-MDLU-ACU/JCS por el que se determina que el predio *sub litis* se encuentra ubicado en la avenida Lima 602 (manzana 407, lote número 02) actualmente con placa Municipal número 407, y en cuanto al inmueble con el número 402, que es la numeración que según los demandados corresponde al inmueble que ocupan, la Sala Superior considera que de la Inspección Judicial efectuada sobre el predio submateria, se constata que esta última numeración se encuentra en una placa de madera que aparece escrita a mano con plumón, lo que evidencia que dicha numeración no consta en una placa municipal en tanto que a quien corresponde asignar las numeraciones a los inmuebles

## CASACIÓN 4-2018

### PIURA

### REIVINDICACIÓN

urbanos es a la Municipalidad; a ello se agrega que de la referida inspección judicial se constata que ambas partes se encuentran de acuerdo en que el inmueble inspeccionado es el mismo que se encuentra en litigio; **b)** Asimismo evaluando los títulos de las partes en conflicto a efectos de definir la reivindicación, la Sala Superior considera en aplicación del artículo 1135 del Código Civil que el título de propiedad que debe prevalecer es el de la demandante (contrato de compraventa con legalización de firma por ante el juez de paz de segunda nominación del distrito de La Unión de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro) al ser de fecha anterior al de la parte demandada (escritura pública de anticipo de legítima de fecha treinta de setiembre de dos mil cuatro); y, **c)** Si bien el causante de la demandante Gilberto Gómez Pazo adquirió el inmueble *sub litis* cuando tenía la condición de soltero, no obstante, a falta de escritura pública de separación de patrimonios, se presume que la demandante y Gilberto Gómez Pazo han optado por el régimen de sociedad de gananciales, siendo así, la demandante y su hija acreditan la titularidad sobre el bien submateria al haber sido declaradas herederas del referido causante.

**QUINTO.-** Existiendo denuncias por infracción normativa material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta la resolución recurrida.

**SEXTO.-** 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 lógica y razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo relevarse 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.

**SÉTIMO.-** Examinados los fundamentos de la denuncia por infracción normativa procesal declarada procedente, en cuanto al **apartado a**, los recurrentes sostienen en principio que la Sala Superior no habría cumplido con su obligación de aplicar la norma jurídica al presente proceso. No obstante, revisado el sustento fáctico y jurídico de la sentencia de vista se aprecia en primer término que el *ad quem* ha emitido pronunciamiento sobre el fondo de la controversia pues al no acreditar ninguna de las partes documento inscrito en registros públicos a su favor, ha procedido a aplicar el artículo 1135 del Código Civil el mismo que establece que frente a la existencia de defecto en la inscripción, debe prevalecer el título de fecha anterior que conste en documento de fecha cierta más antigua; que en el presente caso favorece a la demandante, habida cuenta que el contrato de compraventa de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro resulta ser de fecha cierta más antigua que la del demandado, quien adjunta una escritura pública de anticipo de legítima de fecha treinta de setiembre de dos mil cuatro, a ello se agrega que la legitimidad de la demandante y de su hija se acredita con la sucesión intestada de su causante esposo Gilberto Gómez Pazo declarada a su favor y de su menor hija, habiéndose aplicado lo dispuesto en los artículos 295 y 660 del Código Civil.

**OCTAVO.-** De otro lado los recurrentes denuncian que no se habría valorado los medios probatorios de manera conjunta en cuanto a la ubicación o identificación del predio submaterna; no obstante, contrario a lo señalado por los recurrentes, se aprecia que la Sala Superior ha sustentado su decisión

confirmatoria a favor de la accionante en atención al Informe número 0259-2010-MDLU-ACU/JCS emitido por la Municipalidad Distrital de La Unión que establece que la identificación del predio es la ubicada en la avenida Lima número 602 y si bien la parte demandada sostiene que su dirección es la ubicada en la avenida Lima número 402, ambas numeraciones corresponden al predio que es materia de este proceso a lo que se agrega que según la inspección judicial, la numeración 402 y 602 pertenecen al predio sub litis, tanto más cuando ambas partes se encuentran conformes en reconocer que el predio inspeccionado es el mismo que se encuentra en controversia en el presente caso, lo que se toma en este caso como una declaración asimilada a tenor de lo dispuesto en el artículo 221 del Código Procesal Civil, de lo que se verifica por consiguiente que la Sala Superior ha meritado el caudal probatorio aportado al proceso de manera conjunta y razonada el mismo que ha servido de sustento jurídico para emitir un pronunciamiento de fondo debidamente motivado al declarar que el mejor derecho de propiedad favorece a la accionante.

**NOVENO.-** Antes de ingresar al análisis sobre la infracción normativa material denunciada en el **apartado b)**, corresponde precisar primero que 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.

**DÉCIMO.-** 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

**CASACIÓN 4-2018**

**PIURA**

**REIVINDICACIÓN**

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.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En el caso de autos, respecto a la causal por infracción normativa material declarada procedente, los recurrentes sostienen que no se habría acreditado el tracto sucesivo ni el derecho de propiedad de la accionante; sin embargo, de autos se connota que la titularidad de la demandante se haya debidamente acreditada a su favor conforme se ha hecho referencia en considerandos anteriores de la presente resolución pues el contrato de compraventa de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro resulta ser de fecha cierta más antigua que la de su contraparte quien presenta una escritura pública de anticipo de legítima que data de fecha treinta de setiembre de dos mil cuatro, además, si bien el título de propiedad de la demandante no acredita el tracto sucesivo por parte de su causante, sin embargo, los demandados no han aportado medio probatorio alguno tendiente a desvirtuar la presunción de buena fe al momento de celebrar el contrato de compraventa.

**DÉCIMO TERCERO.-** Ahora bien, en cuanto a las características del predio

**CASACIÓN 4-2018**  
**PIURA**  
**REIVINDICACIÓN**

*sub litis*, contenido en el contrato de compraventa debe señalarse que la dirección se haya esclarecida con el referido Informe número 0259-2010-MDLU-ACU/JCS emitido por la Municipalidad Distrital de La Unión, señalado en considerandos precedentes, por su parte en cuanto a los linderos o medidas, estos se verifican del propio contrato privado de compraventa cuando refiere que el predio contiene siete punto cinco metros de frontera (7.5m) por veintinueve metros de fondo (29.00m) que hacen un total de doscientos diecisiete punto cincuenta metros cuadrados (217.50m<sup>2</sup>) que es materia de demanda, por lo demás en cuanto a los linderos, en la inspección judicial llevada a cabo en autos, se hayan determinados los linderos que se encuentran en consonancia con lo descrito en la demanda y corroborada con el contrato de compraventa anexo a la demanda, de lo que se concluye que la causal material denunciada en este extremo deviene también en desestimable por improbada.

**DÉCIMO CUARTO.-** Finalmente, el recurrente sostiene que no resulta suficiente acreditar el título de propiedad sobre el predio submateria sino que además se ha incumplido el tracto sucesivo contemplado en los artículos 2010 y 2015 del Código Civil; sobre esta denuncia, conforme ha quedado establecido por la Sala Superior, no habiendo ninguna de las partes en conflicto presentado documento inscrito en registros públicos, resultaba necesario determinar la propiedad a partir del documento privado de fecha cierta más antigua, que en este caso corresponde a la demandante, no resultando de aplicación las citadas normas materiales dado que ellos se corresponden con normas de contenido registral que como se ha dejado anotado no resultan de aplicación al haberse determinado el mejor derecho de propiedad en atención a lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil; por cuyas razones, la causal denunciada en este apartado deviene también en desestimable.

**CASACIÓN 4-2018**

**PIURA**

**REIVINDICACIÓN**

*sub litis*, contenido en el contrato de compraventa debe señalarse que la dirección se haya esclarecida con el referido Informe número 0259-2010-MDLU-ACU/JCS emitido por la Municipalidad Distrital de La Unión, señalado en considerandos precedentes, por su parte en cuanto a los linderos o medidas, estos se verifican del propio contrato privado de compraventa cuando refiere que el predio contiene siete punto cinco metros de frontera (7.5m) por veintinueve metros de fondo (29.00m) que hacen un total de doscientos diecisiete punto cincuenta metros cuadrados (217.50m<sup>2</sup>) que es materia de demanda, por lo demás en cuanto a los linderos, en la inspección judicial llevada a cabo en autos, se hayan determinados los linderos que se encuentran en consonancia con lo descrito en la demanda y corroborada con el contrato de compraventa anexo a la demanda, de lo que se concluye que la causal material denunciada en este extremo deviene también en desestimable por improbada.

**DÉCIMO CUARTO.-** Finalmente, el recurrente sostiene que no resulta suficiente acreditar el título de propiedad sobre el predio submateria sino que además se ha incumplido el tracto sucesivo contemplado en los artículos 2010 y 2015 del Código Civil; sobre esta denuncia, conforme ha quedado establecido por la Sala Superior, no habiendo ninguna de las partes en conflicto presentado documento inscrito en registros públicos, resultaba necesario determinar la propiedad a partir del documento privado de fecha cierta más antigua, que en este caso corresponde a la demandante, no resultando de aplicación las citadas normas materiales dado que ellos se corresponden con normas de contenido registral que como se ha dejado anotado no resultan de aplicación al haberse determinado el mejor derecho de propiedad en atención a lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil; por cuyas razones, la causal denunciada en este apartado deviene también en desestimable.



**CASACIÓN 4-2018**

**PIURA**

**REIVINDICACIÓN**

**IV. DECISIÓN:**

Siendo así, al no verificarse los fundamentos de las causales por infracción normativa denunciadas, el recurso resulta infundado, debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; por cuyos fundamentos:

**4.1. Declararon: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Sigifredo Gómez Pazo y Petronila Ayala Chunga**, obrante a fojas trescientos setenta y nueve; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número veinticinco, de fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos cincuenta y seis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura.

**4.2. DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Cruz María Silva Flores contra Petronila Ayala Chunga y otro, sobre Reivindicación y otro; y los devolvieron. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

UCC / MMS / CSC

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN 1238-2017**

**LORETO**

**REIVINDICACIÓN**

**SUMILLA:** En los procesos sobre reivindicación, los jueces de mérito deben pronunciarse por el mejor derecho de propiedad, de ser que existan indicios razonables y hechos que impongan el deber de emitir pronunciamiento sobre dicho extremo, máxime, si el demandado invoca tener título que sustente su posesión, pronunciamiento que no resulta incompatible con la naturaleza del proceso de reivindicación; no pronunciarse sobre este extremo implica incurrir en afectación a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

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:

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 m2 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 Morona 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.

#### **IV.- MATERIA JURIDICA EN DEBATE:**

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han incurrido en infracción normativa del artículo 139, incisos 3) y 5), de la Constitución Política del Estado.

#### **V.- FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA. -**

##### **PRIMERO:**

##### **Del derecho a la motivación:**

1. Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado

### III.- RECURSO DE CASACIÓN:

Se aprecia de la resolución expedida por la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema, que el recurso de casación fue admitido mediante resolución de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho por la siguiente causal:

**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°00017311 del demandado forma parte del área de su propiedad inscrita en la Partida N° 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.

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 lógicamente 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.

2. 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"*<sup>1</sup>.

#### **Del debido proceso:**

1. 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

---

<sup>1</sup> Casación N° 6910-2015, del 18 de agosto de 2015.

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<sup>2</sup>.

2. 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 188º 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.

3. 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 197º 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.

**SEGUNDO:** 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,

---

<sup>2</sup> Corte IDH. OC-9/87 "Garantías Judiciales en Estados de Emergencia", párr. 28.

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.

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° 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° 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.

**TERCERO:** 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.

#### **VI.- DECISIÓN:**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema, declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Orlando Bustamante Márquez, (obranse 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**

YChp/Lva