



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

SUMILLA: *Es nula la sentencia que realiza una valoración de medios probatorios insuficientes, no habiéndose logrado determinar a lo largo del proceso la identificación del bien, y tampoco se realizó una debida apreciación de los títulos confrontados en la litis.*

Lima, dos de abril de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I.- ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la demandada **Genoveva Trujillo Vega**, en contra de la sentencia de vista contenida en la resolución de fecha diez de abril de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la misma que revoca la sentencia de primera instancia de fecha 17 de agosto de 2016 que declaró infundada la demanda; y reformándola, declararon **fundada** la demanda y ordena que la demandada Genoveva Trujillo Vega restituya a la demandante Delicia Reyes Miranda, el inmueble ubicado en el Lote 15, Mz "C", Asociación de Vivienda las dalias de Copacabana, el cual formó parte de Ex C.A.U. Copacabana, Parcela 29, Código Catastral 11384, proyecto "Copacabana", Valle Chillón - Rímac, Puente Piedra y se ordena la accesión a la construcción de material rústico existente en el citado terreno a favor de la demandante.

II.- ANTECEDENTES

2.1.- DE LA DEMANDA Y RECORRIDO DE LOS ACTUADOS:



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

- ✓ Se aprecia de los actuados que Delicia Reyes Miranda, interpone demanda en contra de Genoveva Trujillo Vega, cuya finalidad principal es que se logre la reivindicación del lote N° 15 de la manzana "C" Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual formó parte del predio rural Ex C.A.U, Parcela 29, Código Catastral 11384, proyecto "Copacabana", Valle Chillón – Rímac, distrito de Puente Piedra.

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

- ✓ Además requiere la **accesión** y pide tener presente que la edificación realizada sobre el lote de terreno ajeno constituye un acto de mala fe, por cuanto la demandada construyó su vivienda a pesar de la medida cautelar inscrita en el Asiento 0002 de la Partida Electrónica PO1043121 de los Registros Públicos, gestionada por los propietarios de ese entonces Martín Alfredo Caranza Cáceres y Lottie Gabrielle Romero Pastor, en el proceso que siguieron por escritura pública.



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

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

2.2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

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

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

2.3.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Se fijó como puntos controvertidos los siguientes:

- Determinar si la parte demandante es propietaria del terreno sito en el lote 15 de la manzana C, Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual formó parte del Predio Rural C.A.U “Copacabana”, Número de Parcela 29, Código Catastral 11384 Proyecto Copacabana Valle Chillón Rímac U.C. 11384-Distrito Puente Piedra, inscrito con el Código número P01043121 en el Registro de Predios de la SUNARP.
- Determinar si la parte demandada se encuentra en posesión del lote de



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

terreno sito en el lote 15 de la manzana C, Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual formó parte del Predio Rural C.A.U “Copacabana”, Número de Parcela 29, Código Catastral 11384 Proyecto Copacabana Valle Chillón-Rímac U.C. 11384, distrito Puente Piedra, inscrito con el Código número P01043121 en el Registro de Predios de la SUNARP, y si tiene título de propiedad sobre el bien materia de litis que justifique su posesión.

- Determinar si procede la restitución del lote de terreno sito en el lote 15 de la manzana C, Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual formó parte del Predio Rural C.A.U “Copacabana”, Número de Parcela 29, Código Catastral 11384 Proyecto Copacabana Valle Chillón-Rímac U.C. 11384 distrito Puente Piedra, inscrito con el Código número P01043121 en el Registro de Predios de la SUNARP, a favor de la parte demandante.
- Pretensión accesoria: Determinar si procede ordenar la accesión a la construcción existente sobre el lote de terreno sito en el lote 15 de la manzana C, Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual formó parte del Predio Rural C.A.U “Copacabana”, Número de Parcela 29, Código Catastral 11384 Proyecto Copacabana, Valle Chillón-Rímac U.C. 11384- distrito de Puente Piedra, así como la restitución del lote de terreno a la parte accionante.

2.4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante resolución número ocho de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, el Segundo Juzgado Civil Permanente de Puente Piedra de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emite sentencia declarando infundada la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- ✓ La demandante ha señalado que el lote de terreno adquirido formó parte de otro de mayor extensión, sin ofrecer mayor medio probatorio, por el contrario de la propia escritura pública de transferencia de acciones y derechos que efectúa a su favor doña Marly Eliset Luzón Saavedra, en la cláusula primera se indica que el inmueble “que se transfiere se encuentra dentro del Predio Rural



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

EX CAU COPACABANA" Parcela N° 29 Código Catastral 1 1384 Proyecto Copacabana Calle Chillón-Rímac; y, que además cede el 0.238% de las acciones y derechos que corresponde al pre citado predio, el cual corre inscrito en la Partida Electrónica número P01043121 de la SUNARP, siendo el argumento de la demandada que el lote de terreno que ocupa se encuentra dentro de un área mayor y no está independizado, ni habilitado ni determinado.

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

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

✓ Finalmente, refiere que si bien, en un proceso de reivindicación también se puede acumular la pretensión de mejor derecho a la propiedad, empero, en el caso materia de análisis ninguna de las partes ha planteado dicha pretensión en forma subordinada, no pudiéndose introducir una pretensión no demandada; por las razones expuestas y conforme a una apreciación razonada y conjunta de los medios probatorios contenido, tal como se describe en el artículo 197 del



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

Código Procesal Civil, el juez concluye que la demanda debe ser declarada infundada.

2.5.- DE LOS FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Por escrito de fecha seis de setiembre de dos mil dieciséis, Delicia Reyes Miranda, presenta su recurso de apelación, el mismo que obra de fojas ciento dos a ciento seis de actuados, bajo los siguientes agravios:

- ✓ Alega que la sentencia no analizó la condición de copropietaria que detenta la demandante, ya que de acuerdo a lo establecido por el artículo 979 del Código Civil, cualquier copropietario puede reivindicar el bien común, y que en mérito de la escritura de transferencia de acciones y derechos de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince del 0.238% efectuada a su favor por Marly Eliset Luzón Saavedra, adquirió la condición de copropietaria respecto del predio sub litis.
- ✓ Señala que el área y linderos del predio materia de reivindicación se encuentran precisados en la escritura de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince, documento que no ha sido cuestionado; además, que es la propia demandada quien ha identificado el Lote C de la Parcela 29, como parte integrante del área mayor, equivalente al terreno que es materia de reivindicación.
- ✓ Además, indica que la división y partición y colindancia del inmueble no resultan ser requerimientos previos en el proceso de reivindicación, ya que el ejercicio de la reivindicación no se encuentra limitado ni prohibido por Ley, además, que se ha producido una independización de hecho del lote ocupado por la demandante.
- ✓ Indica que el contrato de transferencia, uso y posesión otorgado por Elmer Andrés Soto Yalle carece de efectos jurídicos, conclusión que deviene en errónea, por cuanto el documento exhibido por la demandada ha sido



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

otorgada por persona que no es propietaria del lote, ni tiene derecho inscrito alguno en los Registros Públicos, a diferencia de la recurrente que sí tiene título inscrito en la Partida N° PO1043121 del Registro de predios de la SUNARP, razón por la cual, no cabe ejercitar la acción de mejor derecho a la propiedad.

✓ Por último, señala que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 943 del Código Civil, tiene derecho a la accesión, ya que la demandada ha edificado en terreno ajeno, a sabiendas que la propiedad se encontraba inscrita en los Registros Públicos.

2.6.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

Mediante resolución de fecha diez de abril de dos mil diecisiete, expedida por la sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, se expidió la sentencia de vista, la cual revocó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda; y reformándola, declaró fundada la demanda bajo los siguientes fundamentos:

✓ Señala el Colegiado que ha quedado acreditado en autos que la demandante es propietaria del Lote N° 15 de la Manzana "C", Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual formó parte del predio rural EX CAU Copacabana, Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Valle Chillón- Rímac, distrito de Puente Piedra, conforme aparece en la copia legalizada de la escritura pública de folios cuatro a cinco y las copias de la Partida Electrónica N° P01043121, donde registra la copropiedad de esta titular del 0.238% de acciones y derechos de la Parcela 29, Código Catastral 11384, proyecto Copacabana, Valle Chillón- Rímac, U.C. 11384.

✓ Agrega que en contraposición a lo señalado anteriormente, se aprecia que la demandada justifica su posesión con la copia del contrato de transferencia de uso y posesión de folios cuarenta y cuatro a cuarenta y cinco



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

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

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



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

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

III.- RECURSO DE CASACIÓN:

Se aprecia de la resolución expedida por la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema, que el recurso de casación presentado por la demandada Genoveva Trujillo Vega, fue admitido mediante resolución de fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho por las siguientes causales: (...)

a) Infracción normativa de los artículos 923 del Código Civil¹: Refiere que, la Sala Superior interpretó en forma errónea este artículo, al considerar en el fundamento 5.5 de la impugnada que la demandante acreditó ser propietaria del lote número 15 de la manzana C, Asociación de Vivienda Las dalias de Copacabana, el cual formó parte del predio rural Ex C.A.U. Copacabana, Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Valle Chillón-Rímac, distrito de Puente Piedra, conforme aparece en la copia legalizada de la escritura pública de transferencia de derechos y acciones del 17 de marzo de 2015 obrante a folios 4 a 5, y las copias de la Partida Electrónica número P01043121, donde se registra la copropiedad del 0.238% de acciones y derechos de la Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Valle Chillón – Rímac, U. 33184, no obstante de las mencionadas documentales se verifica que el predio cuenta en su totalidad con cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²), y en la cuarta cláusula precisa respecto a una futura independización, esto es, el bien no se encontraba independizado ni habilitado, por lo que no se puede afirmar que el porcentaje del 0.238% de los derechos y acciones adquiridos por la demandante corresponda al predio que

¹ **Artículo 923 del Código Civil:**

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar y disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley.



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

se pretende reivindicar.

b) Infracción normativa del artículo 943 del Código Civil²: Alega que, el Ad quem interpretó en forma errónea este artículo al considerar que el fundamento 5.9 de la sentencia de segunda instancia, que la demandada no actuó de buena fe al levantar su vivienda de material rústico, sin tener en cuenta que posee el inmueble en virtud al documento denominado: “Contrato de Transferencia de Uso y Posesión”, por el que Elmer Andrés Soto Yalle le transfiere la propiedad, cuya data es del 02 de agosto de 2006, es decir, de fecha anterior a la escritura pública de la demandante, en consecuencia no se puede sustentar este extremo de la decisión en que su parte pudo conocer que el terreno materia de disputa pertenecía a una persona diferente a quien le transfirió el uso y la posesión del inmueble, acreditándose la existencia de la mala fe con la fecha de su título y la ficha registral.

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

IV.- FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO: El artículo 923 del Código Civil señala que “*La propiedad es el poder que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*”; además, el artículo 927 de la referida norma señala que “*La acción de reivindicación es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.*”

² **Artículo 943 del Código Civil:**

Edificación de mala fe en terreno ajeno.

Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le casare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. en el primer caso la demolición es de cargo del invasor.



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

Asimismo, el derecho a la propiedad es reconocido como un derecho fundamental en el artículo 2, incisos 8)³ y 16)⁴ y artículo 70)⁵ de la Constitución Política del Estado, el mismo que debe ser concebido como un poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, pudiendo el propietario servirse directamente del bien, percibir sus frutos y sus productos y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales, siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

SEGUNDO: La reivindicación implica la restitución del bien a su propietario, por lo cual, a efectos de su procedencia debe existir siempre una evaluación sobre el derecho a la propiedad del demandante, habida cuenta que la pretensión reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho a poseer el bien como derivado principal del dominio de propiedad, y en consecuencia le sea restituida la cosa sobre la cual recae; siendo así, la reivindicación implica de manera inseparable la confirmación del dominio a favor de la demandante sobre el bien sub litis y la restitución de la cosa a su propietario.

³ Artículo 2.8 de la Constitución Política del Perú:

Derechos fundamentales de la persona.

Toda persona tiene derecho:

8. A la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica, así como a la propiedad sobre dichas creaciones y a su producto. El Estado propicia el acceso a la cultura y fomenta su desarrollo y difusión.

⁴ Artículo 2.16 de la Constitución Política del Perú:

16. A la propiedad y a la herencia.

⁵ Artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

TERCERO: Ahora bien, en relación al primer agravio, resulta necesario recordar que la demandante al exponer los fundamentos de la demanda de reivindicación, ha mencionado como pretensión principal, que requiere la reivindicación del lote N° 15 de la manzana “C” Asociación de Vivienda Las Dalias de Copacabana, el cual forma parte del predio rural EX CAU Copacabana, Parcela 29, código catastral 11384 Proyecto “Copacabana”, Valle Chillón – Rímac, distrito de Puente Piedra, y señala que dicho lote tiene un área de 120 metros cuadrados; además, indica que el referido lote representa un porcentaje del 0.238% de las acciones y derechos, como así lo expresa la primera cláusula de la escritura de compraventa de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince.

Siendo este el contexto fáctico de los actuados, en primer orden nos debemos remitir al documento que hace referencia la demandante, documento que sustenta su pretensión de reivindicación; así, a fojas cuatro y cinco vuelta obra la **ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES** que otorgó Marly Eliset Luzón Saavedra a favor de Delicia Reyes Miranda, donde se expresa con claridad que la transferente es propietaria del inmueble ubicado en el predio rural EX CAU Copacabana, Parcela 29, Código Catastral 11384 Proyecto “Copacabana”, Valle Chillón – Rímac, distrito de Puente Piedra, y en la cláusula segunda, se estableció lo siguiente:

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante la presente minuta “LA TRANSFERENTE” cede en venta real y enajenación efectiva a favor de “LA ADQUIRENTE” EL 0.238% (cero punto dos tres ocho por ciento), de las acciones y derechos, que corresponden al predio indicado en la cláusula anterior. Descritos en la Partida Electrónica N° P010433121 Asiento 00232 y por el precio de U\$ 5,000.00 CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)...”. (sic).



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

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

Siendo estos los extremos de la escritura pública, se pone en evidencia que la transferencia hecha a favor de la demandante está constituida por acciones y derechos, y si bien, en la cláusula cuarta, se hace referencia a que la compra venta corresponde a un área de terreno de 120 m², no es menos cierto que dicha cláusula señala expresamente “... *en caso de la futura Independización las acciones y derechos objeto de la presente compra venta corresponden a una **ÁREA DE TERRENO** de 120.00 (**CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**) Ubicado en la Asociación de Propietarios LAS DALIAS DE COPACABANA **MANZANA C LOTE 15**...*” (sic), y de la revisión minuciosa de los actuados **no** se aprecia que se habría producido la mencionada independización a la que hace referencia la cláusula en comento, lo cual implica que -propiamente- estamos frente al hecho fáctico, que si bien, la demandante ostenta el derecho de propiedad alegado, el mismo se encontraría contenido en acciones y derechos, y que no se habría procedido a la independización del predio.

En ese sentido, esta Corte Suprema, debe destacar que en reiterada y uniforme jurisprudencia, como la recaída en el número 729-2006 Lima, expedida por esta Sala Suprema Civil Permanente, ha señalado que, si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: **a)** que se acredite la propiedad inmueble que se reclama, **b)** que el demandado posea la cosa de



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

manera ilegítima o sin derecho a poseer y **c) que se identifique el bien materia de restitución**; siendo así, en el caso en concreto, no se estaría cumpliendo el último de los presupuestos consignados, es decir, no se habría identificado plenamente el bien que ocupa el demandado a la luz de los títulos del demandante, ya que como deriva de la lectura misma de la escritura pública, la transferencia de los 120 m² estaría sujeta a la independización del predio, razón por la cual no se habría cumplido con uno de los elementos aludidos, que es la identificación del bien materia de restitución, lo cual este Colegiado Supremo toma en cuenta al momento de emitir una decisión, ya que no se habría agotado la actividad procesal suficiente para este efecto, tal como se indicará mas adelante.

CUARTO: Ahora bien, en relación a la infracción normativa del artículo 943 el Código Civil, esta Sala Suprema no puede dejar de mencionar que en el fundamento **5.6.** de la sentencia de vista, se señala que:

“5.6. A lo desarrollado en el párrafo anterior, se advierte que la emplazada justifica su posesión con la copia del contrato de transferencia de uso y posesión de folios 44 a 45 respecto al inmueble sublitis; sin embargo, se advierte de la copia del contrato de transferencia antes citado, que quien transfirió el uso y posesión del inmueble subexámine a favor de la emplazada fue Elmer Andrés Soto Yalle, persona que no ostenta la calidad de copropietario o propietario del bien en disputa, pues la Copia Literal del Asiento de inscripción en la Partida P01043121, registra a todos los copropietarios del terreno de mayor extensión, menos a dicha persona; por lo que, teniendo en cuenta el artículo 923 del Código sustantivo, que establece que el único que puede ceder la posesión o uso de un bien es el propietario; no siendo ello así, dicho título no acredita la posesión legítima de la demandada; por tanto, resulta insuficiente el referido contrato para justificar su posesión legítima”. (sic).



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

Sin embargo, se aprecia de los actuados el **Contrato de Transferencia de Uso y Posesión del Lote de Terreno** que obra a fojas 44, en cuya cláusula primera se consignó que *“EL TRANSFERENTE declara ser Posesionario del Lote de terreno y cuya área total es de 28, 427.50 m², Designado como Lote “C” ubicada en la Parcela de la Ex Cooperativa Agraria de Trabajadores “Copacabana” Ltda 15, distrito de Puente Piedra. Según consta en el TESTIMONIO de Escritura de Compra Venta de la Notaría JORGE E. VELARDE SUSSONI con fecha 01 de Julio de 1996 a su vez con TESTIMONIO de la Escritura de ACLARACIÓN de la Notaría de Lima JORGE E. VELARDE SUSSONI con fecha 15 de octubre de 1996 otorgado por los Sres. PRIMITIVO CASAVILCA HUARIPAUCAR y ELEODORA OBREGON SALAZAR, a favor de Sr. ELMER ANDRÉS SOTO YALLE...”* (sic); **en dicho escenario**, nos encontramos ante la existencia de un testimonio de escritura pública de compra venta de fecha primero de julio de mil novecientos noventa y seis, el cual deriva a su vez del testimonio de la escritura pública de ACLARACIÓN de fecha quince de quince de octubre de mil novecientos noventa y seis **otorgado por Primitivo Casavilca Huaripáucar y Eleodora Obregón Salazar a favor de Elmer Andrés Soto Yalle**. Advirtiéndose que estas transferencias a las que hace alusión la cláusula primera del contrato de transferencia de uso y posesión de lote de terreno sub litis, no fueron mínimamente analizadas por el Ad quo, restringiendo su análisis a que la persona de Elmer Andrés Soto Valle, no se encuentra en la lista de copropietarios de la copia literal del asiento de inscripción en la Partida P01043121, omisión que tiene que ser subsanada en un nuevo pronunciamiento y proceder a compulsar los títulos de las partes enfrentadas en litigio.

QUINTO: Asimismo, de la revisión minuciosa de los actuados, este Colegiado Supremo aprecia que a fojas cuarenta y ocho obra la copia literal de la **inscripción de demanda interpuesta por Elmer Andrés Soto Valle**, sobre nulidad de acto jurídico, la misma que tiene como fecha de inscripción el quince



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

de noviembre de dos mil diecisiete, que estaría relacionada al inmueble inscrito en la Partida PO1043121, Predio Rural CAU Copacabana, número de Parcela 29, Código Catastral 11384, Proyecto Copacabana, Lima Norte Valle Chillón, según se desprende del punto uno del escrito de contestación de la demandada Genoveva Trujillo Vega, extremo respecto del cual los jueces de mérito no han hecho referencia alguna, lo cual debe ser subsanado a efectos de poder determinar la eventual incidencia que puede tener en el caso materia de análisis.

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

SÉPTIMO: En ese sentido, esta Sala Suprema, considera imprescindible que se realicen una serie de diligencias tendientes a **i) determinar si se produjo la independización a la que hace referencia la cláusula cuarta** del contrato de escritura pública de transferencia de acciones y derechos a favor de la demandante y en todo caso definir si aun cuando no se haya realizado, corresponde la restitución del bien o por esta situación debería desestimarse la pretensión, tomando en cuenta siempre que el actor no alega la condición de copropietario del inmueble; **ii) el *Ad quo* deberá realizar la debida confrontación de los títulos** en los que sustenta la demandante su pretensión reivindicatoria y el documento con el que se opone a dicha pretensión, tomando en cuenta las pautas anotadas en el considerando **cuarto** de la presente ejecutoria; **iii)** además, resulta necesario que el *Ad quo* proceda a recabar un



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

informe detallado en relación al expediente 728-07-CI, seguido ante el Juzgado Mixto de Puente Piedra, sobre nulidad de acto jurídico, en atención al considerando **quinto** de la presente ejecutoria; **iv)** además, apreciándose que se tiene como pretensión accesoria la *accessión*, no se aprecia en autos que se haya realizado una **inspección judicial y/o pericia** en relación a la construcción efectuada por el demandado en el predio *sub litis*, diligencia que deberá llevarse a cabo adicionalmente para definir si el lote que ocupa el demandado es el que correspondería a la futura independización, a la que se hizo referencia en líneas precedentes; sin perjuicio de otras que considere el juez de primer instancia para la emisión de un pronunciamiento integral de la pretensión demandada.

OCTAVO: Dicho ello, se pone en manifiesto que por los fundamentos precedentemente expuestos, las insuficiencias advertidas contravienen el debido proceso, observándose una indebida motivación, tal como está previsto en el artículo 139, numerales 3) y 5), de la Constitución Política del Perú, además de las infracciones normativas denunciadas por la casacionista; correspondiendo por tanto, declarar nula la sentencia de vista e insubsistente la sentencia apelada de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, a fin que el Juez emita nuevo pronunciamiento con una mayor solvencia, que solo se logrará con la actuación de nuevos medios probatorios como se detalló anteriormente.

V.- DECISIÓN

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396° del Código Procesal Civil:

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



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

**CASACIÓN 4958-2017
LIMA NORTE
REIVINDICACIÓN**

b) ORDENARON que el juez de la causa previo cumplimiento de lo expresado en la presente resolución, emita nuevo fallo, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en la presente sentencia.

c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Delicia Reyes Miranda, contra Genoveva Trujillo Vega, sobre reivindicación.; y los devolvieron. Integra esta Sala Suprema, el señor Juez Supremo Lévano Vergara por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

SS.

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

YChp/Lva