



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

SUMILLA: En un proceso de reivindicación, que constituye la acción real por excelencia, también es factible que el órgano jurisdiccional analice a quien corresponde la titularidad de un predio en donde ambas partes manifiestan ser propietarias del inmueble, es decir, establecer el mejor derecho de propiedad.

Lima, ocho de mayo
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-**

I. VISTA; la causa trece mil quinientos uno – dos mil dieciséis; con el acompañado; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos Walde Jáuregui – Presidente, Rueda Fernández, Wong Abad, Sánchez Melgarejo y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia.

1.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada**, de fecha once de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ciento quince, contra la sentencia de vista, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ochenta y ocho, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** la sentencia de primera instancia, de fecha quince de abril de dos mil quince, obrante a fojas mil trece, que declaró fundada la demanda, y **reformándola** la declara **improcedente**; en los seguidos por la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada contra Alan Henry Pérez Saavedra y Leonor Georgina Pérez Saavedra, sobre reivindicación e indemnización por daños y perjuicios.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

1.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución suprema de fecha diez de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos setenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada, por las siguientes causales:

- a) **Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado**, alega que, la sentencia de vista ha vulnerado el debido proceso al afirmar en su considerando 3.5 que la parte demandante no tachó el Acta de Asamblea General, de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, lo cual resulta totalmente inexacto dado que dicho medio de prueba si fue tachado por la recurrente con fecha doce de julio de dos mil once, siendo que tal omisión procesal evidencia que el órgano jurisdiccional no ha tomado cabal conocimiento de toda la causa para afirmar una situación discordante con lo actuado en autos.
- b) **Infracción normativa del artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil**, argumenta que, se ha trasgredido el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, dado que en el considerando 3.4 se establece que en la Asamblea General de Socios del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, “se acordó entregar en compra venta un lote de terreno”, afirmación totalmente falsa dado que el acta de dicha asamblea jamás se habla de “entrega en compra venta” solo dice “*entregar*”, siendo que se está añadiendo en forma indebida e irregular términos que el acta de asamblea no contiene.
- c) **Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, manifiesta que, se ha trasgredido el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al no haberse respetado el derecho al debido proceso y el derecho de defensa, dado que en los considerandos 3.3 y 3.4 no se emite ningún pronunciamiento respecto del Acta de Asamblea



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

General del catorce de octubre de dos mil, que deja sin efecto el Acta de Asamblea General del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, cuando esta última es descrita en detalle en dichos considerandos, por lo que al haber sido valorada tomándola como válida, también debió existir pronunciamiento de la asamblea del catorce de octubre de dos mil que la dejó sin efecto, lo cual no se hizo, y por si ello fuera poco, se establece que dicha Asamblea del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, dispone la entrega de un lote en compra venta, cuando su texto no lo dice, sino tan solo dispone la entrega, resultando ello totalmente atentatorio a su derecho de defensa.

d) Infracción normativa por inaplicación del artículo 197 del Código

Procesal Civil, sostiene que, en los considerandos 3.3 y 3.4 se resalta la existencia de una Asamblea General del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, que dispone la entrega de un lote a los demandados, sin mencionar la Asamblea General del catorce de octubre de dos mil, que deja sin efecto a la primera asamblea habiendo sido ofrecida en forma oportuna en su escrito de tacha del doce de julio de dos mil once y escrito de medios probatorios extemporáneos del diecinueve de julio de dos mil once y admitida por el juzgado en audiencia complementaria, es decir, que la sentencia de vista se basa en la asamblea del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho cuando esta fue dejada sin efecto por asamblea del catorce de octubre de dos mil, siendo que a esta última ni la mencionan a pesar de haber sido admitida en audiencia, más aun si ello hubiera incidido directamente sobre la decisión final adoptada por la Sala Superior.

e) Infracción normativa por inaplicación del artículo 1529 del Código

Civil, señala que, esta norma material establece que toda compra venta contiene dos elementos sustanciales que conllevan a determinar que un acto jurídico tenga dicha calidad (compra venta), esto es: el precio y el bien, por lo que de existir cualquier acto jurídico que no contenga dichos dos elementos constitutivos no estaríamos hablando de una compra venta propiamente dicha, ya que el precio constituye la contraprestación del comprador que le otorga el carácter de onerosidad a toda compra



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

venta, pues de no existir este precio no sería una compra venta, sino estaríamos hablando de una traslación a título gratuito (donación) la cual necesariamente requiere de escritura pública conforme lo exige el artículo 1625 del Código Civil; sin embargo, la sentencia recurrida en su considerando 3.3 deja establecido la existencia de una minuta de compra venta de fojas ciento veintiuno cuando esta no contiene el elemento constitutivo de toda compra venta, esto es: el precio, infringiéndose el artículo 1529 del Código Civil que consagra a este (precio) como elemento vital y estructural de dicho acto jurídico, siendo que la impugnada pasa por alto dicho elemento esencial estableciéndose la existencia de una compra venta cuando no lo hay.

- f) **Infracción normativa del artículo 949 del Código Civil**, manifestando que, la sentencia de vista en su considerando 3.8 señala que la falta de inscripción e independización del área materia de proceso no causa convicción de su derecho de propiedad desconociendo que la inscripción registral no es constitutiva de derecho transgrediéndose el carácter consensual de la transmisión del derecho de propiedad consagrado en dicha norma material.

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Antecedentes:

Previo al análisis y evaluación de la causal expuesta en el recurso de casación, resulta menester realizar un breve recuento de las principales actuaciones procesales:

1.1. Mediante escrito de demanda de fecha siete de junio de dos mil cinco, obrante a fojas treinta y uno, la **Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada**, interpone demanda, solicitando:

Pretensión Principal: Se le restituya vía proceso de reivindicación el área de seis mil ochenta y ocho punto cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados que ocupa la demandada, y que se encuentra dentro de un inmueble de mayor



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

extensión en el predio Trapiche, Unidad Catastral N° 10303, ubicado en el kilómetro 39 de la Carretera Lima-Canta, pueblo de Trapiche, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta e inscrito registralmente con el Código P01012984 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Lima, terreno en forma de polígono irregular alargado, situado al lado derecho de la pista asfaltada que va al Centro Poblado de San Antonio de Padua de Trapiche sobre la margen derecha del Río Chillón.

Pretensión accesoria: Solicita el pago de la suma de ciento cincuenta mil con 00/100 soles (S/ 150,000.00) por concepto de indemnización por daños y perjuicios.

La parte demandante sustenta su pretensión en los siguientes hechos:

- a)** La Cooperativa es propietaria de trescientos setenta y siete hectáreas con cuatro mil seiscientos y cincuenta metros cuadrados conforme se encuentra acreditado con la copia literal del Predio N° P0101 2984 con Unidad Catastral 10303 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Lima, inmueble en donde se ha asignado un área de setenta y siete mil diecinueve punto treinta y siete metros cuadrados para uso de vivienda y servicios.
- b)** El bien antes descrito fue adquirido mediante compra venta de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y tres celebrado con la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, posteriormente dicha dirección emite la Resolución N° 1088-80-DGRA-AR de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos ochenta, mediante la cual se le condona la deuda y le otorga el título de propiedad con fecha veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta.
- c)** La demandada se encuentra en posesión de seis mil ochenta y ocho punto cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados sin tener la condición de arrendataria, usufructuaria, ni mucho menos propietaria, habiendo incluso pretendido apropiarse indebidamente de la propiedad mediante una pseudo y falsa minuta de compra venta la cual jamás ha sido suscrita por la Cooperativa demandante, figurando en dicha minuta solo la firma de un supuesto ex gerente que al veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y nueve no era Gerente de



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

la Cooperativa; careciendo dicha persona de facultades para disponer de dicho bien, incluso, la demandada pretendió interponer un proceso judicial sobre otorgamiento de escritura pública, seguido ante el Juzgado Mixto de Canta (Expediente 20-2004), en el mismo que se declaró infundada la demanda.

d) Se tiene que considerar que la demandante en una anterior oportunidad interpuso una demanda de reivindicación con fecha ocho de marzo de dos mil dos (Expediente N° 08-2002) seguido ante el Juzgado Mixto de Canta, la misma que fue declarada improcedente por la Segunda Sala Civil del Cono Norte de Lima, por cuestiones meramente formales, pues se había demandado acumulativamente otras pretensiones accesorias en forma inapropiada.

1.2. Contestación de demanda de Leonor Georgina Pérez Saavedra: de fecha veintidós de agosto de dos mil cinco, de fojas cien, la demandada Leonor Georgina Pérez Saavedra, contesta la demanda y formula **reconvenición** contra la pretensión accesoria a efecto que la demandada cumpla con otorgarle la escritura pública del terreno de cuatro mil metros cuadrados que le fue adjudicado a los hijos del socio fallecido Ángel Pérez por Acuerdo de Asamblea General de Socios de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, formalizado con el contrato de compraventa del veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve y entregado mediante certificado de posesión de la Cooperativa Agraria de Usuarios, el mismo día de la compra venta; escrito que fue declarado inadmisibles por resolución número dieciséis, de fecha doce de octubre de dos mil siete, obrante a fojas doscientos setenta y tres; entonces, al no cumplir con lo ordenado por el juzgado, por medio de la resolución número diecisiete del treinta de octubre de dos mil siete, que obra a fojas doscientos ochenta y siete, se declaró la rebeldía de la demandada y se rechazó la reconvenición.

1.3. Por medio de la sentencia expedida por el Juzgado Mixto de Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, de fecha doce de setiembre de dos mil ocho, obrante a fojas cuatrocientos treinta y tres, se declaró fundada la demanda, la misma que al ser apelada la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte a través de la sentencia de vista del veintisiete de



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

mayo de dos mil nueve, obrante a fojas quinientos once confirmó la misma, ante dicho pronunciamiento la demandada interpuso recurso de casación, siendo que, con la Casación N° 1455-2010-Lima Norte, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez, de fojas quinientos veintiocho, se declaró fundado aquel recurso, nula la sentencia de vista y todo lo actuado, ordenando al Juez del Juzgado Mixto de Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, cumpla con emplazar a don Alan Henry Pérez Saavedra.

1.4. Contestación de demanda de Alan Henry Pérez Saavedra: de fecha veintidós de junio de dos mil once, obrante a fojas quinientos cincuenta y seis, Alan Henry Pérez Saavedra contesta la demanda y formula reconvenición (este último extremo fue rechazado por resolución número treinta y cuatro), manifestando que, con fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve, representantes de la demandante suscribieron una minuta de compra venta e independización de acuerdo a la asamblea del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho; entonces, como se ha señalado no es ocupante precario sino ostenta la condición de propietario, es por ello, que realiza pagos a la municipalidad y a otras autoridades pertinentes.

1.5. Sentencia de primera instancia: emitida por el Juzgado Mixto de Canta de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte con fecha quince de abril de dos mil quince, obrante a fojas mil trece, declaró **fundada** la demanda de reivindicación e indemnización. Sostiene el Juzgado -entre otros aspectos- que, carece de objeto realizar un análisis exhaustivo sobre el acta de asamblea de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, pues aquel documento donde supuestamente se transfiere la propiedad del predio a favor de los demandados carece de los requisitos para una formación válida del negocio jurídico, aunado a ello, está que mediante acta de asamblea de fecha catorce de octubre de dos mil se denegó el lote de terreno a la demandada Leonor Pérez Saavedra; por lo que se puede afirmar que en autos se encuentra acreditado fehacientemente el derecho de propiedad de la parte demandante del bien que es materia de litigio con los respectivos títulos los mismos que se encuentran inscritos en los Registros Públicos, y que de autos, no se ha acreditado de forma



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

fehaciente el derecho de propiedad de la parte demandada, más aún, si en el presente proceso se ha generado duda razonable respecto de la formación y celebración del negocio jurídico contenido en el título en el cual los demandados sustentan su derecho de propiedad sobre el predio materia de *litis*, lo que también ha quedado acreditado en autos es que los demandados se encuentran en posesión del bien. En cuanto al extremo de la indemnización por daños y perjuicios, se ha verificado la concurrencia de todos los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, por lo que corresponde amparar la pretensión accesoria.

1.6. Sentencia de vista, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, de fojas mil ochenta y ocho, que **revocó la sentencia** apelada, reformándola la declara **improcedente**. Sostiene la Sala Superior -entre otros aspectos- que, en la Asamblea General Extraordinaria del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho se aprueba entregar un bien inmueble a favor de los sucesores del socio Ángel Pérez, esto es, a favor de doña Leonor Pérez Saavedra y don Alan Henry Pérez Saavedra, así como en la minuta suscrita a favor de estos dos últimos. Revisada dicha acta se desprende que se acordó entregar en compra venta un lote de terreno de cuatro mil metros cuadrados a los sucesores del fallecido Ángel Pérez, documento que no ha sido tachado por la parte demandante; La demandante si bien ha acreditado la propiedad de una extensión de terreno de mayor extensión inscrita en la Partida N° P01012984, no lo ha hecho en forma plena sobre el terreno específico, ocupado por los titulares de los demandados. De otro lado, la Cooperativa demandante no puede reivindicar el terreno que entregó en venta, según el Acta de Asamblea General Extraordinaria ya citada, por lo que al amparo de lo dispuesto en el artículo 121 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 427.1 del mismo cuerpo normativo, deviene en improcedente. En cuanto al extremo de la indemnización, notoriamente incurren en causal de nulidad, al omitir pronunciamiento sobre la cuantía, dejándola para el análisis y determinación en ejecución de sentencia; empero carece de objeto declarar la nulidad, en razón que siendo improcedente la pretensión principal, la accesoria también lo es. Finalmente sostiene que, la



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

demandada solo tendría la titularidad de cuatro mil metros cuadrados, por lo que debe dejarse a salvo el derecho de la Cooperativa San Antonio de Padua Trapiche a solicitar la restitución del área que se estaría ocupando en exceso.

SEGUNDO.- Consideraciones previas del recurso de casación:

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

2.2. En ese sentido, atendiendo a que se han denunciado infracciones a normas procesales y materiales; se emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre la causal inicialmente denunciada (procesal), pues resulta evidente que de estimarse la misma, carecería de objeto pronunciarse sobre las demás causales, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales, caso contrario, de no ser estimada dicha causal, recién correspondería emitir pronunciamiento sobre las causales materiales.

TERCERO.- Acerca de la infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado; infracción normativa del artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil; infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, e, Infracción normativa por inaplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil.

3.1. En primer lugar se debe precisar que existiendo una estrecha vinculación entre las infracciones normativas propuestas en los literales **a)**, **b)** **c)**, y **d)** del auto calificadorio de fecha diez de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos setenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

Suprema, procederá a emitir pronunciamiento en forma conjunta respecto de ellas.

3.2. En cuanto al **derecho al debido proceso**, este no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos del mismo: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que implica las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable; derecho a la motivación; entre otros.

Asimismo, en cuanto a la trasgresión del debido proceso y derecho de defensa, el **artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, señala: *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*; asimismo, el **artículo 197** de la norma en comento, prescribe: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*.

3.3. Sobre **motivación de las resoluciones judiciales**, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro *“La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”*¹, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia*

¹ ZAVALETA RODRÍGUEZ, Roger E. *“La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”*, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pp. 207-208.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”.

3.4. En relación a este asunto (sobre motivación de las resoluciones judiciales), el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1480-2006-AA/TC, ha puntualizado que: *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios.*

En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

3.5. Así, se entiende que el deber de motivación de las resoluciones judiciales, que es regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50² inciso 6, 122³ inciso 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12⁴ del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión,

² **Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el proceso:**

(...)

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

(...)

³ **Artículo 122 del Código Procesal Civil.-** Las resoluciones contienen:

(...)

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente

(...)

⁴ **Artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-**

Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia; además, aquello debe concordarse con lo establecido en el artículo 22⁵ del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que regula acerca del carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.

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

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

3.7. En ese entendido, la reivindicación es la acción real por excelencia que importa la restitución del bien a su propietario, por ello, implica necesariamente, en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del demandante; y,

⁵ **Artículo 22.- Carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.-** Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial "El Peruano" de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales.

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial, motivando debidamente su resolución, lo que debe hacer conocer mediante nuevas publicaciones, también en el Diario Oficial "El Peruano", en cuyo caso debe hacer mención expresa del precedente que deja de ser obligatorio por el nuevo y de los fundamentos que invocan.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

en tal sentido, si de la contestación se advierte que la parte demandada niega la demanda oponiendo un título de propiedad, es decir, si de ese examen sobre la titularidad del derecho de propiedad, se advierte que hay concurso de derechos reales, corresponde al Juez resolver esa controversia; esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para establecer y decidir en el mismo proceso cuál de ellos prevalece y si ampara o no la reivindicación.

3.8. Entonces, se evidencia que la Sala de mérito no ha considerado lo que implica un proceso de reivindicación, al emitir un pronunciamiento inhibitorio, dejando a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer en otro proceso que, como se ha mencionado, la reivindicación importa un pronunciamiento acerca de la restitución del bien a su propietario, esto es, la decisión del Colegiado Superior conllevaba – *necesariamente* – a un análisis sobre la titularidad del derecho, examen que no se ha dado en el presente caso, toda vez que, la Sala Superior considera que no se ha acreditado la propiedad del terreno ocupado por los demandados; más aún, se desprende que en la sentencia de vista no solo se ha vulnerado el principio del debido proceso, sino también el principio de la debida motivación de las resoluciones judiciales, afectándose de igual forma el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, sobre todo al no emitir pronunciamiento relacionado con el Acta de Asamblea de fecha catorce de octubre de dos mil (fojas setenta y seis); es decir, la Sala de mérito basó su decisión únicamente en lo contenido en el Acta de Asamblea General Extraordinaria del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho (fojas cincuenta y siete) sin que se tome en consideración el acta inicialmente citada, que como ahí se señala, se denegó la entrega de un lote de terreno a la señora Leonor Pérez; es más, tampoco se ha analizado con propiedad el contenido del acta del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, relacionado a que si en dicho documento se hace referencia a una “entrega” o “entregar en compra venta”; tampoco se ha examinado correctamente el trámite del presente expediente relacionado a tacha de documentos, toda vez que, como se observa de fojas quinientos setenta y seis, con fecha doce de julio de dos mil once la Cooperativa demandante si tachó el documento que contiene el acta de Asamblea General del dieciocho de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

setiembre de mil novecientos noventa y ocho; por consiguiente, la sentencia de vista ha infringido el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, y los artículos I del Título Preliminar, 122 inciso 3 y lo previsto en el 197 del Código Procesal Civil.

CUARTO.- Acerca de la intervención de la señora Milagros del Rosario Pérez Saavedra y esposo Paulino Tarazona Jara.

4.1. Al respecto se debe mencionar lo establecido por el artículo 384 del Código Procesal Civil *“El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”*, en ese sentido, se advierte que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, por lo que, a través de un recurso de casación no se puede efectuar una revaloración de medios probatorios.

4.2. Estando a ello, se evidencia de lo actuado en el presente cuaderno de casación que, con fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis (fojas ciento cuarenta), la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada, suscribió una **Transacción Extrajudicial** con los demandados Leonor Georgina Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra, en donde se acordó, entre otras cosas, que, *“luego de que se produzca de manera efectiva la restitución del área indicada en la cláusula anterior se obliga a formalizar la correspondiente minuta de transferencia de propiedad en favor de doña Leonor Georgina Pérez Saavedra y don Alan Henry Pérez Saavedra de un área de terreno de 3,781.00 mt²”*; asimismo, con fecha veintitrés de noviembre de ese mismo año (fojas ciento setenta y cuatro), doña **Milagros del Rosario Pérez Saavedra** se presenta al proceso manifestando que es propietaria del predio materia de *litis*, acompañando una Constancia de Posesión otorgada por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, Resolución de Gerencia Municipal N° 151-2013/GM/MDSRQ del veintiocho de noviembre de dos mil trece relacionada con la visación de un Plano Perimétrico y de ubicación y la



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

Memoria Descriptiva del predio denominado “El Potrero” ubicado en el sector San Antonio de Padua Trapiche, provincia de Canta, departamento de Lima con un área de seis mil ochenta y ocho punto cuatrocientos noventa y dos (6,088.492 metros cuadrados), comprobantes de pago ante dicha municipalidad, entre otros documentos; además, a fojas ciento setenta y siete a ciento noventa y tres del cuaderno de casación aparece la escritura pública sobre prescripción adquisitiva de dominio otorgado a favor de la señora Milagros del Rosario Pérez Saavedra y su esposo, el mismo que se encuentra inscrito, tal como parece del asiento de inscripción respectivo; pero, además la propia Cooperativa demandante presenta copias de una demanda de nulidad de acto jurídico tramitada ante el Juzgado Mixto de Canta (Expediente N° 05-2017) relacionada con la escritura pública N° 125 del treinta de agosto de dos mil quince, que declara la prescripción adquisitiva de dominio en favor de Paulino Tarazona Jara y Milagros del Rosario Pérez Saavedra del predio antes descrito, y como pretensión accesoría la nulidad de la Partida Registral P18029845 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima - Oficina Registral de Huacho, apreciándose que en dicho proceso, la actora cuenta con una medida cautelar de anotación de demanda.

4.3. Estando a los documentos aportados por dicha persona en esta instancia, se puede observar con suma claridad que, respecto del predio materia de reivindicación, la señora Milagros del Rosario Pérez Saavedra conjuntamente con su esposo Paulino Tarazona Jara también tienen títulos de propiedad del área reclamada por la demandante Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada, toda vez que, aquellos lo adquirieron vía procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, contando incluso, con derecho inscrito registralmente, y sobre el cual, existe un proceso judicial de nulidad de acto jurídico seguido entre dichas partes.

4.4. Por consiguiente, se desprende que, lo que se resuelva en definitiva en este proceso podría afectar directamente a las personas antes mencionadas, sobre todo, si entre las partes de este proceso se ha suscrito una Transacción Extrajudicial comprometiéndose la Cooperativa a formalizar la transferencia de la propiedad reclamada en este proceso a favor de Leonor Georgina y Alan Henry



SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE

Pérez Saavedra; por tanto, las instancias de mérito en aplicación de lo regulado en los artículos 92⁶ y 95⁷ del Código Procesal Civil y a efectos de no vulnerar el derecho a un debido proceso de Milagros del Rosario Pérez Saavedra y Paulino Tarazona Jara, deberán resolver lo conveniente respecto a su integración al proceso; por ello, atendiendo a lo previsto en el artículo 171 del Código Procesal Civil, también **debe declararse la nulidad de la sentencia de vista a efecto que proceda conforme a lo señalado en la presente casación**, ello, con la finalidad que se emita un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia considerando la transacción extrajudicial suscrita entre las partes intervinientes en este proceso, y los documentos aportados por la señora Milagros del Rosario Pérez Saavedra y esposo, donde aparecen con derecho de propiedad sobre el predio reclamado por la Cooperativa demandante; además, debe verificarse el estado del proceso sobre nulidad de Acto Jurídico seguido ante el Juzgado Mixto de Canta (Expediente N° 05-2017). Finalmente, al haberse declarado fundada las infracciones normativas procesales, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto de las infracciones normativas materiales.

III. DECISIÓN:

Por tales consideraciones; en atención a lo dispuesto en artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada, de fecha once de abril de dos mil dieciséis, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil ochenta y ocho; **ORDENARON** a la Sala Superior proceda conforme a lo expuesto en la presente

⁶ **Artículo 92.-** Hay litisconsorcio cuando dos o más personas litigan en forma conjunta como demandantes o demandados, porque tienen una misma pretensión, sus pretensiones son conexas o porque la sentencia a expedirse respecto de una pudiera afectar a la otra.

⁷ **Artículo 95.-** En caso de litisconsorcio necesario, el Juez puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación aparece evidente que la decisión a recaer en el proceso le va a afectar. Si carece de la información necesaria, devolverá la demanda y requerirá al demandante los datos para el emplazamiento al litisconsorte.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 13501 – 2016
LIMA NORTE**

resolución y oportunamente se expida nuevo pronunciamiento; en los seguidos por la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada contra Leonor Georgina Pérez Saavedra y otro, sobre reivindicación; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como Juez Supremo Ponente el señor Bustamante Zegarra.-**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

SÁNCHEZ MELGAREJO

BUSTAMANTE ZEGARA

Rpt/kly