

FUNDADO el recurso del recurso de casación interpuesto por David Saavedra Ayende. **NULA** la sentencia de vista de fecha 20 de setiembre de 2016, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur (fojas 162). **ORDENARON:** a la Sala Superior expedir nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en el presente proceso. **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos con Catherine Ramos Cueva, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema Huamani Llamas. SS. TÁVARA CORDOVA, HURTADO REYES, HUAMANI LLAMAS, SALAZAR LIZARRAGA, CALDERÓN PUERTAS

¹ Casación N° 6910-2015, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República el 18 de agosto de 2015.

² Martel, Chang, Rolando: Pruebas de Oficio en el Proceso Civil. Poder con Límites: En Actualidad Jurídica N 140 Julio- 2005. Tomado por Martín Hurtado Reyes Estudios del Derecho Procesal Civil Segunda Edición 2014.

³ Hurtado Reyes, Martín Alejandro Principio de Preclusión –Principios Procesales Fundamentos del Derecho procesal Civil, páginas 100.

C-1780348-4

CASACIÓN N° 364-2017 LIMA NORTE

Materia: REIVINDICACIÓN.

Los requisitos para poder acceder a la reivindicación son: i) El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia, para cuyo efecto es necesario acreditar su titularidad con los instrumentos que demuestren el dominio útil y el dominio directo; ii) Identidad del bien con el que posee el demandado, es decir que el inmueble sub litis debe estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto área, linderos y colindancias; y, iii) Posesión ilegítima por parte del demandado del citado bien.

Lima, catorce de diciembre de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número trescientos sesenta y cuatro - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis, interpuesto a fojas cuatrocientos noventa y uno, por la demandante **Elizabeth Esperanza Julca Ortiz**, contra la sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos setenta, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de ese mismo año, de fojas trescientos noventa y uno, que declaró Improcedente la demanda sobre reivindicación, con lo demás que contiene; en los seguidos contra Inni Soledad Céspedes Prieto. **II. ANTECEDENTES 1. Demanda** Mediante escrito de fecha catorce de mayo de dos mil catorce, de fojas treinta y dos, Elizabeth Esperanza Julca Ortiz, interpone demanda de reivindicación solicitando que se le entregue el inmueble de su propiedad ubicado en el Pueblo Joven Programa de Vivienda Municipal "Confraternidad" (AA. HH. San Martín de Porres), Calle 10 - Manzana 172, Lote 14, Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima; como fundamentos de su demanda sostiene que: • Es propietaria del inmueble sub litis, conforme se verifica del testimonio de escritura pública de compraventa celebrada entre Rosa Maribel Céspedes Sotelo, Mirella Patricia Céspedes Sotelo, Nashia Jackeline Céspedes Sotelo y la recurrente, con fecha veinticinco de febrero del dos mil catorce. • Se encuentra inscrita como contribuyente en la Municipalidad Distrital de Los Olivos, con el número de Código Predial 0313282, y en SEDAPAL con el número de suministro 3796802. • Sostiene que pese a reiteradas solicitudes verbales y la Carta Notarial enviada a la demandada para que desaloje el bien inmueble de su propiedad, la misma ha hecho caso omiso a tales requerimientos por lo que se vio en la necesidad de recurrir ante el Centro de Conciliación Extrajudicial "LOS OLIVOS", concurriendo la demandada. **2. Contestación de Demanda y Reconvencción** Mediante escrito de fecha dieciocho de julio de dos mil catorce, de fojas cien, Inni Soledad Céspedes Prieto, contesta la demanda afirmando que: La demanda de reivindicación debe estar dirigida por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, circunstancia que no opera en el presente caso. Así, indica que tiene la calidad de poseedora propietaria por haber adquirido tal derecho de propiedad por estar poseyendo el inmueble sub litis en forma pública, pacífica y continua desde el mes de enero de mil novecientos noventa. Refiere que acredita su posesión continúa, pacífica, publica por más de diez años con la serie de medios probatorios conducentes a evidenciar lo señalado. Aduce que, tanto la actora como las transferentes, se coludieron dolosamente para perjudicarla, siendo que estas sabían que ya no eran propietarias del bien que enajenaban, como asimismo la actora sabía que el bien que compraba realmente ya no pertenecía a las transferentes, pero no obstante esto, dolosamente se determinaron a celebrar un contrato con un fin ilícito. **2.1. Reconvencción** La

demandada solicita la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble materia de litis. **2.2.** Mediante resolución del veinticinco de julio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento treinta, se tiene por contestada la demanda y se declaró inadmisibles la reconvencción. **2.3.** La reconviniente, apela este extremo de la resolución mencionada como se puede ver a fojas ciento noventa y cuatro, la que después de ser concedida, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha veintisiete de abril de dos mil quince (fojas trescientos veintidós), declaró Nulo el extremo que declaró inadmisibles la reconvencción, y ordenó que el A quo expida nueva resolución. **2.4.** El Juez de la causa, por auto de fecha doce de junio de dos mil quince (fojas trescientos veintiséis) resolvió declarar inadmisibles la reconvencción y le otorgó a la emplazada un plazo de diez días para que subsane los defectos advertidos. **2.5.** Por resolución número dieciocho, de fojas trescientos cincuenta y ocho, se rechazó la reconvencción formulada por Inni Soledad Céspedes Prieto, pues no se cumplió con las omisiones señaladas. **2.6.** La demandada, apela la resolución anterior, sin embargo, fue declarada inadmisibles para que cumpla con adjuntar el arancel judicial por dicho concepto, sin embargo, al no proceder así, mediante resolución número veinte de fecha tres de diciembre de dos mil quince, de fojas trescientos setenta y cuatro, se rechazó el recurso de apelación quedando consentida la resolución que rechazó la reconvencción sobre prescripción adquisitiva de dominio. **3. Puntos Controvertidos** Mediante resolución de fecha tres de diciembre de dos mil quince, de fojas trescientos setenta y cuatro, se fijó el siguiente punto controvertido: - Determinar si corresponde reivindicar a favor de la actora el bien inmueble ubicado en la Calle 10, Manzana 172, Lote 14, Pueblo Joven Programa Municipal de Vivienda "Confraternidad" (Asentamiento Humano San Martín de Porres) Distrito de Los Olivos, inscrito con el Código N° P01051465 en el Registro de Predios de la SUNARP. **4. Sentencia de Primera Instancia** El Juez del Juzgado Civil del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos noventa y uno, declaró Improcedente la demanda. Señaló como fundamentos: - Fluye de la escritura pública de fecha veinticinco de febrero del dos mil catorce, mediante el cual se verifica la transferencia de la propiedad por parte de sus anteriores propietarios, Rosa Maribel Céspedes Sotelo, Mirella Patricia Céspedes Sotelo, y Nashia Jackeline Céspedes Sotelo, a favor de la actora, adquiriendo de modo derivado, la propiedad del bien inmueble sub litis; por lo que se tiene por acreditado, que la recurrente ostenta el derecho sobre la propiedad del bien inmueble sub materia. A esta cualidad jurídica, se adiciona la publicidad de dicha cualidad, y la fuente de adquisición de la misma, con la inscripción registral de su título de propiedad. - Respecto a la parte demandada, del examen al acervo probatorio obrante en el expediente, tales como la constancia de vivencia, acta de constatación, Carta SAC-5055005100-A-306-2014, expedido por Movistar, acta de nacimiento, firma de apoyo de moradores, el oficio N° 003381-2015/GRI/SGARF/RENIEC, la carta TSP-83030000-LQV-891-2015-C-F, y la declaración testimonial de Carol Mima Panti García, Letty Cenepo Yaicurima, Agripina Rosalbina Melgarejo Viuda de Ángeles, Luis Jaime Flores Arce; se verifica que la demandada cumple con el tiempo de posesión que exige la prescripción adquisitiva. - Del mismo modo, con los recibos por pagos de servicios básicos, recibos de pagos al programa de vivienda y los depósitos judiciales por concepto de expropiación, se observa el *animus domini* en la posesión del bien sub materia, al ejercer la posesión con actos propios del propietario, como el haber instalado los servicios básicos y abonar su consumo, el sufragar sus obligaciones ante el Programa Municipal de Vivienda, e incluso participar en el proceso de expropiación contra la Urbanizadora Pro, a efectos de hacerse con la propiedad del bien. A dichos hechos, se añade que la posesión ejercida por la demandada ha sido a vista de todos, conforme lo han sostenido los testigos presentados, y lo que se deduce de la firma de apoyo de moradores no obrando asimismo, medio probatorio en el expediente que permita advertir que la posesión se haya ejercido mediante violencia. - En base a los medios probatorios obrantes en el expediente, se permite concluir que la demandada ostenta un posible derecho (por prescripción adquisitiva), que la legítima y justifica en la posesión del bien inmueble sub materia, resultando jurídicamente imposible que la acción de reivindicación proceda contra quien ostente derecho que justifique su posesión. - En el presente proceso, no se propone declarar la prescripción adquisitiva sobre el bien inmueble sub litis, a fin de mantener incólume el principio de congruencia de las resoluciones judiciales, regulado por el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, sino tan solo se busca establecer la concurrencia de los requisitos a efectos de que opere la reivindicación del bien inmueble objeto del proceso. **5. Recurso de Apelación** Por escrito de fecha trece de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos nueve, Elizabeth Esperanza Julca Ortiz ha interpuesto recurso de apelación, contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente: • La resolución impugnada considera medios probatorios de la parte demandada que solamente se ventilan o se podrían

tener en cuenta para un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el cual no ocurre en el presente caso, ya que se trata de un proceso de reivindicación. - No se ha tenido en cuenta que la reconvencción formulada por la parte demandada en la que pretendía la prescripción adquisitiva de dominio fue rechazada. **6. Sentencia de Vista** La Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de vista del cinco de octubre de dos mil dieciséis, de fojas cuatrocientos setenta, confirmó la sentencia apelada por los siguientes fundamentos: - De la revisión de autos encontramos que obra la copia literal de la partida P01051465 del Registro de Predios de Lima, en la que consta inscrito el inmueble materia de litis y en la que se indica que la titular actual es Elizabeth Esperanza Julca Ortiz, así como también se señala que la inscripción data del veintiocho de febrero de dos mil catorce y que lo adquirió de sus anteriores propietarias Rosa Maribel, Mirella Patricia y Nashia Jackeline Céspedes Sotelo con fecha veinticinco de febrero del dos mil catorce según la escritura pública de compraventa de fojas tres. - No obstante, respecto a la posesión que señala ostentar la parte demandada con arreglo a los medios probatorios presentados en autos, bien ha hecho el A quo en examinar y valorar en forma conjunta dichas pruebas, confrontando uno a uno todos los medios de prueba, a fin de concluir sobre el convencimiento que a partir de ellos se forme que no existe medio de prueba que justifique la posesión de la demandada, no buscando así amparar la reconvencción de prescripción adquisitiva de dominio formulada por la parte demandada, la cual fuera rechazada, lo que implica que no se juzgaba la pretensión de la demandada. - Así, se tiene que con la copia de la constancia de vivienda, acta de constatación, carta SAC-5055005100-A-306-2014 expedido por Movistar, los depósitos judiciales por concepto de expropiación; el acta de nacimiento, firma de apoyo de moradores, la carta N° 333-2015- EC-C expedida por SEDAPAL, las declaraciones testimoniales, el memorandum N° 925-2015-EC-C, el oficio N° 003381- 2015/GRI/SGARF/RENIEC, la carta TSP-83030000-LQV-891-2015-C-F y el oficio N° 000151-2016/GR1/SGARF/RENIEC, la demandada ha acreditado que se encuentra ejerciendo la posesión del bien inmueble en litis, asimismo, dicha posesión se ha materializado con los actos objetivos y materiales que efectuó, como la construcción en adobe del bien en litis, lo que se tiene en cuenta conjuntamente, con el hecho de que se encuentra participando en el proceso de expropiación contra la Urbanizadora Pro, a fin de hacerse propietaria del bien. - Si bien el titular registral puede demostrar su derecho mediante la acreditación de la inscripción del mismo en los Registros Públicos; no obstante, no es determinante dada la naturaleza declarativa de las inscripciones registrales, por lo que hay casos, en los que la publicidad posesoria constituye un signo de oponibilidad relevante; de modo tal, que habiéndose demostrado la posesión de la parte demandada, con los documentos anteriormente señalados, en los que consta que la posesión de la demandada es anterior a la calidad de propietaria de la parte demandante, resulta oponible al título de propiedad de la demandante, es decir, existe el caso de que haya la probabilidad de una usucapción con el hecho de la posesión que ejerce la demandada, máxime aún si se tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 927 del Código Civil. - En ese sentido, no resulta aplicable en estricto y literalmente el signo de oponibilidad registral, porque dicha declaración contenida en el acto jurídico inscrito registralmente no concurre con el principio de publicidad posesoria y hechos que ha venido materializando la parte demandada. **III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuarenta y tres del cuadernillo de casación, declaró **PROCEDENTE** el recurso por: **a) Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3º y 5º de la Constitución Política del Perú, 122 incisos 3º y 4º del Código Procesal Civil.** Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que el *Ad quem* se pronunció sobre una supuesta oponibilidad de títulos o derechos sin señalar norma alguna que lo sustente ni menos aún que precise cuál sería el título o el derecho de la demandada que sería oponible, de ahí que no se puede conocer si se le está oponiendo un derecho de posesión, o de propiedad o el probable derecho a usucapir que no ha sido declarado por órgano jurisdiccional alguno. **b) Infracción normativa de los artículos 923, 927 y 952 del Código Civil.** Señala que se ha interpretado de forma errónea las referidas normas, pues siendo el derecho a la propiedad un derecho excluyente e imprescriptible, no puede existir más de un propietario respecto a un mismo bien, sin que dicho derecho pueda extinguirse con el transcurso del tiempo, salvo que un tercero lo adquiera por prescripción adquisitiva, circunstancia que sin embargo no se ha determinado en autos. **IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE** Consiste en determinar, si se han infringido los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, 923, 927 y 952 del Código Civil, en la expedición de la recurrida. **V. CONSIDERANDOS DE ESTA SALA SUPREMA: Primero.-** Que, analizando las infracciones denunciadas en el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por causales sustentadas en vicios in procedendo

como vicios in iudicando, corresponde efectuar en primer término el análisis del error procesal, toda vez que de resultar fundada tal denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de objeto pronunciarse por las últimas. **Segundo.-** Que, al respecto debe precisarse que el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales constituyen garantías constitucionales consagradas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así como en el artículo VII del Título Preliminar y en los artículos 50 inciso 6, 121, 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial las cuales aseguran la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los Jueces para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, estando obligados los Jueces a enunciar las pruebas en las que sostienen sus juicios y a valorar las mismas racionalmente; advirtiéndose la falta de motivación no sólo en la falta de exposición de la línea de razonamiento que determina al juzgador a decidir la controversia sino también en la no ponderación de los elementos introducidos en el proceso de acuerdo al sistema legal; es decir, justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular el Tribunal Constitucional en el cuarto fundamento jurídico de la Sentencia N° 04295-2007-PHC/TC ha señalado que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas al mero capricho de los magistrados sino en los datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso. **Tercero.-** Es así que, el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder - deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales. **Cuarto.-** Asimismo, la motivación escrita de las resoluciones judiciales, consagrado como principio jurisdiccional en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Magna, tiene como finalidad principal el de permitir el acceso de los justiciables al razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido de la decisión asumida. Ello se traduce en la explicación detallada que debe realizar el Juez de los motivos que han conllevado a la decisión final. En esta fundamentación debe existir conexión lógica entre los hechos narrados por las partes (demandante y demandada), y las pruebas aportadas por ellos; coherencia y consistencia en sus razonamientos. Para que una motivación sea el fiel reflejo de una aplicación racional del ordenamiento jurídico debe necesariamente fundarse en derecho, lo que significa que la norma seleccionada debe estar en estricta correspondencia con el petitorio y los fundamentos, dispositivo legal que debe ser válido, vigente, y en caso de no ser vigente, si corresponde su aplicación o no al caso concreto. **Quinto.-** Del mismo modo, de acuerdo a lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como en lo preceptuado en los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código acotado, el Principio de Congruencia Procesal implica por un lado que el Juez no pueda ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes y por otro lado la obligación de los magistrados de pronunciarse respecto a todos los puntos controvertidos determinados en el proceso, así como sobre todas las alegaciones efectuadas por las partes en sus actos postulatorios o medios impugnatorios, debiendo agregarse que la fijación de los puntos controvertidos representa o grafica el encuentro frontal de la posición de las partes en un proceso y permite determinar que exista congruencia entre lo controvertido en el proceso, esto es, lo que es materia de conflicto y lo resuelto en la sentencia por el juez; de tal suerte que la fijación de los puntos controvertidos debe considerarse como un aspecto de trascendental importancia en el desarrollo de un proceso al ser el puente entre la pretensión de las partes y la decisión judicial (sentencia) que las estima o no por el que además transita la congruencia. **Sexto.-** Es necesario hacer una análisis previamente antes de resolver lo que es materia de casación, así tenemos que el artículo 923 del Código Civil, define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar un bien (*ius vindicandi*) con las limitaciones que establece la ley y en armonía del interés social, siendo este derecho exclusivo de su titular y excluyente respecto de terceros. En este sentido, la reivindicación como uno de los atributos de la propiedad, **constituye aquella acción real que corresponde ser ejercitada por el propietario de un bien contra aquel que lo posee o**

detenta, con el objeto de hacer reconocer su derecho de propiedad y lograr su restitución, de tal manera que el propietario no poseedor de un bien obtiene la restitución de éste de parte del poseedor no propietario; en tal sentido ésta tiene como finalidad, tal como expresa González Barrón: "(...) cuya función es permitir al propietario la recuperación del bien que se encuentre en poder fáctico de cualquier tercero"; en consecuencia, la *ius vindicandi* o facultad de reivindicar, como se tiene expresado, es la acción que interpone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, **de lo que se extrae que la carga de la prueba corresponde al demandante quien tiene el deber de acreditar que es propietario del bien.** (Subrayado y negrita nuestro).

Sétimo.- La Sala de mérito, ha sostenido en el considerando tres punto nueve 3.9 de la recurrida lo siguiente: "(...) la demandada ha acreditado que se encuentra ejerciendo la posesión del bien inmueble en litis, asimismo, dicha posesión se ha materializado con los actos objetivos y materiales que efectuó la demandada como la construcción en adobe del bien en litis, lo que se tiene en cuenta conjuntamente, con el hecho de que se encuentra participando en el proceso de expropiación contra la Urbanización Pro, a fin de hacerse propietaria del bien (...)" (sic) para luego señalar en el considerando tres punto once "(...) habiéndose demostrado la posesión de la demandada, con los documentos anteriormente señalados, en los que consta que la posesión de la demandada es anterior a la calidad de propietaria de la parte demandante, resulta oponible al título de propiedad de la demandante, es decir, existe el caso de que haya la probabilidad de usucapión con el hecho de la posesión que ejerce la demandada (...)" (sic). Asimismo, el Juez de la causa en la sentencia de primera instancia ha señalado en el considerando séptimo de la apelada lo siguiente: "(...) en base a los medios probatorios obrantes en el expediente, se permite concluir que la demandada ostenta un posible derecho (prescripción adquisitiva), que la legitima y justifica en la posesión del bien inmueble sub materia, resultando jurídicamente imposible que la acción de reivindicación proceda contra quien ostente derecho que justifique su posesión (...)" (sic)

Octavo.- En el caso de autos, se puede observar que tanto el A quo como el Ad quem, señalan que la posesión de la demandante se encuentra justificada para que no proceda la demanda de autos, con un probable derecho de usucapión; sin tomar que la finalidad del proceso de reivindicación al ser una acción real es ejercida por el propietario de un bien contra aquel que lo posee, con el objeto de hacer reconocer su derecho de propiedad y lograr su restitución, de tal manera que el propietario no poseedor de un bien obtiene la restitución de éste de parte del poseedor no propietario, circunstancia que no se ha analizado debidamente; pues las instancias consideran de manera errada que al tener la demandada un supuesto derecho de prescripción adquisitiva de dominio, le otorga derecho para permanecer en el bien y que este resulta oponible al derecho de propiedad de la demandante; conclusión por demás equivocada, pues en primer término la emplazada reconvino al momento de contestar la demanda, solicitando la prescripción adquisitiva de dominio, reconvención que fue rechazada y adquirió la calidad de firme; en tal sentido la fundamentación de las instancias solo debieron estar orientadas a determinar si se cumplían con los requisitos para que proceda el presente proceso de reivindicación, y no declarar implícitamente un derecho que aún no ha sido judicializado, es decir, que no hay una sentencia con la calidad de cosa juzgada en la que se ampare la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a la demandada y que la legitime a estar en la posesión del bien como propietaria; siendo que no puede señalarse que ese "probable derecho" (como se tiene dicho aún no reconocido judicialmente) puede oponerse al derecho real de propiedad de la demandante, sin una fundamentación tanto fáctica como jurídica razonable; pues no existe en el derecho civil "lo probable", sino lo que está demostrado en autos con medios probatorios que acrediten los derechos que se reclaman; en tal sentido, las instancias han ido más allá del petitorio y de los puntos controvertidos fijados en autos, al establecer posición implícitamente sobre la prescripción adquisitiva de dominio, de la que se observa que la demandada no ha accionado a la fecha; razón por la cual se advierte tanto en la sentencia de vista como en la sentencia de primer instancia, que adolecen de una debida fundamentación; vulnerando el debido proceso, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, así como el principio de congruencia, razón por la cual debe declararse fundado el recurso de casación y reenviarse al Juez de la causa con el fin de que expida una resolución acorde a derecho y que se sujete al mérito de lo actuado. **Noveno.-** Se debe analizar en la nueva sentencia, si se cumple con los requisitos para poder acceder a la reivindicación cuales son: i) El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia, para cuyo efecto es necesario acreditar su titularidad con los instrumentos que demuestren el dominio útil y el dominio directo; ii) Identidad del bien con el que posee el demandado, es decir que el inmueble sub litis debe estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto área, linderos y colindancias; y, iii) Posesión ilegítima por parte del demandado del citado bien; excluyéndose del análisis el tema de la prescripción adquisitiva de dominio o la existencia de un probable derecho, al no existir como se tiene expresado una sentencia

judicial firme que lo acredite. **Décimo.-** En este orden de ideas, se hace evidente que se ha vulnerado el contenido normativo del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, así como el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; tornándose en incensario analizar las causales materiales denunciadas. **VI. DECISION:** Por tales consideraciones, de conformidad con el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos noventa y uno, por **Elizabeth Esperanza Julca Ortiz**, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos setenta, **INSUBSISTENTE** la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de ese mismo año, de fojas trescientos noventa y uno, y **ORDENARON** que el Juez de la causa emita una nueva resolución teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley, en los seguidos contra Inni Soledad Céspedes Prieto, sobre Reivindicación; y los devolvieron. Por licencia de los señores Jueces Supremos Távora Córdova y Del Carpio Rodríguez integran este Supremo Tribunal los señores Jueces Supremos Cabello Matamala y De La Barra Barrera. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo. **SS. HUAMANI LLAMAS, CABELLO MATAMALA, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA, SÁNCHEZ MELGAREJO**

¹ GONZALES BARRON, Gunther. "Derechos Reales", Juristas Editores, Primera Edición, Lima 2005, p 584
C-1780348-5

CASACIÓN Nº 370-2017 SAN MARTIN

Materia: NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.

Sumilla. No se infringe el principio de congruencia, cuando se dicta el fallo atendiendo a lo que se pidió y a la causa petendi, pues el demandado pudo ejercer sus derechos para desvirtuar la imputación que se realiza en la demanda

Lima, diez de julio de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número trescientos setenta - dos mil diecisiete, y con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por los demandados **Silvino Cubas Pérez, Esther Díaz Estela y Distribuidora Cubas EIRL** (página seiscientos ochenta y nueve), así como el recurso de casación interpuesto por el demandado **Ynes Cubas Pérez** (página seiscientos cincuenta y siete); ambos recursos contra la sentencia de vista de fecha siete de octubre de dos mil dieciséis (página seiscientos treinta y uno), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis (página quinientos veintiséis), que declaró fundada la demanda y en consecuencia declaró la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha catorce de abril de dos mil tres, en el extremo del cincuenta por ciento de acciones y derechos que corresponde al codemandado Ynes Cubas Pérez. **II. ANTECEDENTES 1. DEMANDA** Por escrito de fecha seis de diciembre de dos mil diez (página treinta y ocho), la demandante María Isabel Grandez Vargas interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Ynes Cubas Pérez, Distribuidora Comercial Cubas EIRL y la sociedad conyugal conformada por Silvino Cubas Pérez y Esther Díaz Estela; teniendo como pretensión la nulidad del contrato de compraventa de fecha catorce de abril de dos mil tres del inmueble ubicado en el Jirón 25 de Mayo Nº 374, Moyobamba, y, en consecuencia, solicita la restitución de parte del bien que por derecho le corresponde, por incurrir en las causales de nulidad establecidas en el artículo 219 inciso 3 y 5 del Código Civil. Argumenta la demanda señalando que: - Desde el año de mil novecientos noventa y tres mantuvo con Ynes Cubas Pérez una relación de convivencia procreando a su hija Luz Sadith Cubas Grandez, convivencia reconocida judicialmente mediante sentencia firme del mes de julio del año dos mil diez. - Durante dicha unión adquirieron los inmuebles ubicados en Urbanización Rosa Luz Mz. L, Lote 30, Puente Piedra-Lima, y el inmueble ubicado en Jr. 25 de Mayo Nº 374, Moyobamba, pero dicho conviviente, en contubernio con su hermano Silvino Cubas Pérez, procedieron a efectuarse la venta de esta última propiedad a favor de la Distribuidora Comercial Cubas EIRL, de propiedad de la sociedad conyugal demandada, a fin de desconocer sus derechos, hipotecándolo a favor del Banco Continental el mismo día de la compraventa, sin importar que les había comunicado notarialmente su oposición de la compraventa que estaban realizando por lo que existió mala fe y simulación al suscribir el contrato viciado, pues no han realizado pago efectivo del precio. **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** Por escrito de fecha diecinueve de enero de dos mil once (página ciento veinticinco), el demandado **Ynes Cubas Pérez**, contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando que: - No es cierto que haya convivido con la