



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

En la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido, en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resultados de lo que se decida en nuevo proceso.

Lima, primero de setiembre de dos mil catorce.-

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

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **María Emérita Peña de García**, mediante escrito de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince (página cuatrocientos noventa), contra la sentencia de vista de fecha once de noviembre de dos mil catorce (página cuatrocientos cuatro), que confirma la sentencia de fecha cinco de febrero de dos mil catorce, que declara improcedente la demanda.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

Mediante escrito de fecha veintidós de octubre de dos mil diez (página cuarenta y uno), María Emérita Peña de García interpone demanda de reivindicación del inmueble ubicado en el Jirón de la Unión N°978-982 – La Libertad, inscrito en la Partida N°03062705 del Registro de Propiedad Inmueble de Registros Públicos, que se encuentra en posesión del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

demandado; y como pretensión accesoria la accesión, a efectos que se le declare propietaria de las edificaciones de mala fe y el pago de frutos por el uso y disfrute del bien.

Argumenta que es propietaria del predio en mérito al testamento de fecha veinte de abril de dos mil seis, inscrito en el asiento B00001 de la Partida Registral N° 11053505, en el cual se le instituye como heredera de la causante Cristina Leonor Ponce Finochetti, predio de una extensión de 433.44m². Refiere que el inmueble tiene dos áreas, una de 214.24m² que se encuentra dentro de un área mayor declarada por Moisés Antonio Sánchez Mantilla (demandado), que tiene numeración Jirón Unión N°986-994, y otra de 219.11m², que se encuentra dentro de un área mayor declarada también por el demandado que tiene numeración Jirón Unión 978-982. Alega que el demandado viene poseyendo el área de 219.11m² perteneciente a la propiedad del demandante. Solicita la accesión, por cuanto de mala fe se han levantado construcciones y el pago de frutos debido a que desde aproximadamente el año mil novecientos ochenta, el demandado se encuentra habitando de manera ilegítima y de mala fe.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito obrante a fojas ciento veintitrés, Moisés Antonio Sánchez Mantilla, contesta la demanda, señalando que el inmueble que ocupa se encuentra comprendido dentro del predio "Aranjuez" que pertenece a la sucesión de Santa María Ortega y que lo detenta conforme a la Escritura Pública de fecha veinte de octubre de mil ochocientos setenta.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha cinco de febrero de dos mil catorce (página trescientos sesenta y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

seis) declara improcedente la demanda, bajo el fundamento que Moisés Antonio Sánchez Mantilla adquirió el inmueble materia de litigio, con un área de 291.34m², del ciudadano Gustavo Alfredo Santa María Padros, el diez de enero de dos mil once, documento que al no haber sido tachado surte todos sus efectos, en consecuencia será considerado como un justo título. Añade que si bien el demandado no es propietario registral, lo hace en virtud de un título, el cual hace imposible determinar que esté poseyendo el bien sin ser propietario. Asimismo, si bien se encuentra acreditado en el proceso que el inmueble materia de litigio se encuentra inscrito en la Partida N°03062705; sin embargo, debe advertirse que el predio que reclama la demandante es un área de 433.44m², tal como se advierte del Plano Perimétrico y de lotización de folios diecinueve a veintidós, empero la demandante solo posee un área de 291.34m², es decir, un área de menor extensión, lo que se corrobora con la escritura pública de compraventa de acciones y derechos, obrante a folios ciento nueve a ciento diez, y con el Plano de Localización, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva de folios ciento cinco a ciento siete.

4. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha once de noviembre de dos mil catorce (página cuatrocientos cuatro), confirma la sentencia de primera instancia. La Sala Superior sostiene que la escritura pública de compraventa presentada por el demandado no ha sido tachada por la demandante, por lo que surte todos sus efectos, debiendo la parte demandante resolver previamente cuál de los dos títulos tiene preferencia. Sostiene que el inmueble materia de litigio se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 03062705 – Sede Trujillo, con un área



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

de 433.44m², y la demandante sólo posee un área de 291.34m² tal como se verifica de la documentación presentada de folios ciento nueve a ciento diez. Finaliza indicando que debe probarse de quién es la propiedad y que se trate de un bien determinado, preciso y debidamente identificado, requisitos que en su totalidad no se han acreditado.

III. RECURSO DE CASACION

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciséis ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante María Emérita Peña de García, por la infracción normativa del artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

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

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

1.- Por escrito de fecha 03 de febrero de 2012, Moisés Antonio Sánchez Mantilla (fojas noventa y ocho), plantea la excepción de ambigüedad en el modo de proponer la demanda. Expresamente señala que promueve dicha excepción porque: **“el planteamiento formulado por la parte actora, crea una confusión sobre el área que pretende reivindicar”** (página 99).

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

3.- Apelada la resolución número 05, la Sala Superior (integrada por los mismos jueces superiores que expiden la sentencia de vista), mediante auto de vista número 02, de fecha veintisiete de mayo de dos mil trece, confirman la resolución número 05. En dicha resolución la Sala Superior dijo: **“el petitorio de la demanda es claro al sostener que la pretensión de reivindicación opera sobre un área 219.11m², y si bien en algunos puntos del postulatorio se indica que el área es de 129.11m², del análisis integral del escrito de demanda es factible admitir el argumento de que dicha incongruencia obedece a un error mecanográfico y que resulta a todas luces insuficiente para amparar esta excepción”**.

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

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

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

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

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

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

CUARTO.- Ante lo expuesto, para este Tribunal Supremo resulta incongruente que la Sala Superior señale en la sentencia de vista que no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

se ha determinado en la demanda el inmueble que se pretende reivindicar, en tanto:

1. Anteriormente había considerado que el petitorio de la demanda era claro respecto al inmueble que se demanda.
2. Se había ordenado una pericia que hubiera podido identificar y delimitar con claridad los bienes en disputa.

QUINTO.- Finalmente, ante la presentación de dos títulos de propiedad, las instancias se encuentran facultadas para determinar que título prima; pues, conforme ha señalado reiterada jurisprudencia de este Tribunal, en la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido (Casación número 1803-2004-Loreto y Casación número 4221-2001-Arequipa), en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resultados de lo que se decida en nuevo proceso. Al respecto, Gunther Gonzales Barrón, ha señalado que: "La reivindicación es la acción plenaria entablada por el propietario para que se le reconozca como tal. Siendo ello así, dentro de la reivindicación se puede actuar todo tipo de pruebas o alegatos para determinar quién es el propietario del bien (o quien tiene mejor derecho de propiedad)"¹.

SEXTO.- Lo expuesto supone vulneración del artículo 139, inciso 3°, de la Constitución Política del Estado, respecto de las reglas del debido proceso. Es verdad que la debida motivación no exige un sin fin de fundamentos sobre el por qué de la decisión tomada, pero no es menos cierto que la simple enumeración de los actuados, la incongruencia en

¹ Gonzales Barrón, Gunther (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II. Juristas Editores: Lima, pág. 1422.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3977-2015
LA LIBERTAD
REIVINDICACION - ACCESION

pronunciamientos respecto a una misma controversia y la valoración de un instrumento probatorio emitido sin haber alcanzado el fin para el cual se admitió su actuación, significa una vulneración a la debida motivación, y afecta el debido proceso que garantiza el buen funcionamiento del orden jurídico.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante María Emérita Peña de García (página cuatrocientos noventa), en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha once de noviembre de dos mil catorce (página cuatrocientos cuatro); **ORDENARON** que la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad emita nuevo fallo, conforme a los lineamientos de la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a Ley; en los seguidos con Moisés Antonio Sánchez Mantilla, sobre reivindicación y accesión; y los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Jvp/Larf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA