



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

SUMILLA.- Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad

Lima, dieciséis de setiembre de dos mil diecinueve.-

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

I. RECURSO DE CASACIÓN:

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

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

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

III. CONSIDERANDO:

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

sentido, **Cruz María Silva Flores** interpone demanda, obrante a fojas cuarenta y seis, y solicita como **pretensión principal** demanda de reivindicación contra Sigifredo Gómez Pazo y Petronila Ayala Chunga respecto del inmueble ubicado en la avenida Lima número 602, manzana 0407, lote número 02 del Barrio San Sebastián del distrito de La Unión, provincia y departamento de Piura, de un área de doscientos diecisiete punto cincuenta metros cuadrados (217.50m²); como **pretensión accesoria** que los demandados cumplan con pagar una indemnización por la suma de ochenta y cinco mil soles (S/ 85,000.00) por concepto de daño moral y daño a la persona. Como fundamentos fácticos de su demanda alega lo siguiente: **a)** Con fecha diecinueve de abril de dos mil cuatro su esposo Gilberto Gómez Pazo falleció intestado en el distrito de Bernal, provincia de Sechura, departamento de Piura, siendo la demandante declarada heredera del referido causante conjuntamente con su menor hija Marthy Paola Gómez Silva, mediante Acta de Sucesión Intestada, inscrita en la Partida número 11020463, Asiento A0001 del Registro de Personas de la Zona Registral número 1 - Sede Piura; **b)** El bien inmueble submateria fue inscrito en el Registro Predial Urbano de la Municipalidad Distrital de La Unión a favor de su extinto esposo Gilberto Gómez Pazo con Código Catastral número 06040702001, cumpliendo los pagos de Impuesto Predial desde el año mil novecientos noventa, los servicios de agua y energía eléctrica los mismos que se encuentran igualmente a nombre de su referido esposo; **c)** A partir del año dos mil cinco los demandados han tomado posesión del bien submateria sin mediar solución alguna para su entrega pese a conocer que la propiedad pertenece a su esposo Gilberto Gómez Pazo y por ende a sus ahora herederas, la demandante y su menor hija, negándose los demandados a desocupar el predio, alegando que es una propiedad dejada a su favor por su hermano Gilberto Gómez Pazo sin que medie documento legal alguno que lo sustente; **d)** En cuanto a la pretensión indemnizatoria, sostiene que esta se ha generado por cuanto los demandados han causado serios perjuicios económicos y morales susceptibles de resarcimiento al haber limitado a la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

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

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

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

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

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

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

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

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

SEXTO.- Existe afectación al debido proceso cuando se transgrede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; hay inobservancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por ley; se evidencia error o deficiencia en la apreciación y valoración de las pruebas, falta de logicidad y razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo relievase que para que exista un pronunciamiento motivado, los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

jueces deben precisar los argumentos o razones suficientes en los que sustentan su decisión, así como la subsunción de los hechos determinados en la norma apropiada para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, lo que garantizará a los justiciables el respeto al derecho de defensa y por ende al debido proceso.

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

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

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

NOVENO.- Antes de ingresar al análisis sobre la infracción normativa material denunciada en el **apartado b)**, corresponde precisar primero que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad.

DÉCIMO.- Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad.

DÉCIMO PRIMERO.- En ese sentido, de acuerdo al artículo 1135 del Código Civil cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

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

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

sub litis, contenido en el contrato de compraventa debe señalarse que la dirección se haya esclarecida con el referido Informe número 0259-2010-MDLU-ACU/JCS emitido por la Municipalidad Distrital de La Unión, señalado en considerandos precedentes, por su parte en cuanto a los linderos o medidas, estos se verifican del propio contrato privado de compraventa cuando refiere que el predio contiene siete punto cinco metros de frontera (7.5m) por veintinueve metros de fondo (29.00m) que hacen un total de doscientos diecisiete punto cincuenta metros cuadrados (217.50m²) que es materia de demanda, por lo demás en cuanto a los linderos, en la inspección judicial llevada a cabo en autos, se hayan determinados los linderos que se encuentran en consonancia con lo descrito en la demanda y corroborada con el contrato de compraventa anexado a la demanda, de lo que se concluye que la causal material denunciada en este extremo deviene también en desestimable por improbada.

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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4-2018
PIURA
REIVINDICACIÓN

IV. DECISIÓN:

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

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

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

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

UCC / MMS / CSC