



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

El recurso de casación es infundado, al no haberse acreditado las infracciones *in procedendo* e *in iudicando* denunciadas contra la sentencia recurrida emitida por el *Ad quem*, el cual ha sustentado su decisión al haberse acreditado el derecho de propiedad del demandante sin que el alegado derecho de la demandada –que según argumenta consiste en haber adquirido el inmueble por usucapión-, le sea oponible al derecho del demandante, en razón de que el mencionado proceso de usucapión no cuenta con sentencia firme, y que para oponer un derecho real sobre determinado inmueble a quien también tiene derecho real sobre el mismo, debe encontrarse previamente inscrito (artículo 2022 del Código Civil); circunstancia que al no ocurrir en el caso de autos, determina la fundabilidad de la demanda reivindicatoria.

Lima, tres de marzo de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA LA REPÚBLICA: vista la causa número mil quinientos cuarenta y seis del año dos mil diecinueve, 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 cinco de febrero de dos ml diecinueve, interpuesto por la demandada



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

ANGGELA ISABEL ÁLVAREZ CASTILLO¹ contra la sentencia de vista de fecha quince de enero del mismo año², que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho³, que declaró fundada la demanda de reivindicación, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas veinticinco, **CÉSAR RENATO ROCHA ENRÍQUEZ**, interpone demanda de reivindicación contra: ANGGELA ISABEL ÁLVAREZ CASTILLO quien se encuentra en posesión del inmueble ubicado en Calle León Velarde N° 208, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, con área de 159.75 m² y perímetro de 53.14 ml; inscrito en la partida N° 01 152006. Expresa los siguientes fundamentos:

- El inmueble submateria perteneció a sus padres **ANDRÉS ROCHA RODRÍGUEZ** y **BALBINA ENRÍQUEZ MOLINA**; a la muerte de éstos, el bien pasó por sucesión al recurrente y sus hermanos quienes son herederos, conforme el asiento C0002 de la partida N° 01 152006 de los Registros Públicos.
- La demandada se encuentra ocupando el inmueble de dos pisos, sin contar con ningún derecho que lo justifique.
- A su vez, la recurrente no cuenta con la posesión del área del inmueble submateria, a pesar de ser titular registral del inmueble en mención.

¹ Ver fojas 529.

² Ver fojas 513.

³ Ver fojas 445.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

2. Contestación.-

Mediante escrito de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis⁴, ANGELA ISABEL ÁLVAREZ CASTILLO, contestó la demanda, en los siguientes términos:

- Es poseedora del inmueble a título de propietaria y con justo título.
- El diez de enero de dos mil seis, adquirió la posesión del inmueble sub litis de sus anteriores poseedores MARINA ESTELA CALVO CHÁVEZ y JAQUELINE MARY ROCHA CALVO, elevado a documento público el diecinueve de marzo de dos mil siete.
- Sus transferentes ejercían la posesión pacífica, pública y continua a título de propietarias desde mil novecientos noventa y siete, por lo que, en dos mil siete cumplieron con los diez años.
- El inmueble submateria tiene un área menor a la registrada en la partida registral; y tiene servicios de luz, agua y desagüe independientes, inicialmente a nombre de JACKELIN MARY ROCHA CALVO desde el veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y nueve y desde el veintiocho de agosto de dos mil siete a nombre de la recurrente, quien ha pagado los impuestos prediales y arbitrios.
- El proceso de usucapión es de carácter declarativo y no constitutivo, de manera que, el ejercicio de su posesión conforme a lo expuesto se convierte en titularidad, es decir, en el nuevo propietario, por la situación de hecho ya generada.

3. Sentencia de Primera Instancia

⁴ Ver fojas 38.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

El Séptimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, emitió la sentencia de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho⁵, que declaró **fundada** la demanda, con lo demás que contiene. Bajo los siguientes fundamentos:

- El inmueble sub litis se encuentra dentro de uno de mayor extensión conforme la partida registral N° 01152006.
- Según el asiento C0002 de la citada partida, la titularidad del predio pertenece a ROMÁN, EDMUNDO, VLADIMIRO, SONIA, SIOMARA, **CÉSAR** y ROSA ROCHA ENRÍQUEZ, además de BALBINA ENRÍQUEZ DE ROCHA; siendo el demandante copropietario del inmueble, es aplicable el artículo 2013 del Código Civil.
- La demandada alega haber adquirido el inmueble de dos maneras: i) por escritura pública del diecinueve de marzo de dos mil siete que no es oponible al título del demandante por mérito del artículo 2022 del Código Civil, que establece que el derecho que se opone debe estar previamente inscrito y ii) por prescripción adquisitiva, pero ésta no cuenta con sentencia firme, por tanto, no existe título que deje sin efecto el del demandante.
- Según informe de la municipalidad, la demandada es contribuyente del inmueble y que el demandante le habría transferido la titularidad, lo cual no ha sido argumentado por la demandada, quien refirió haber adquirido el título de terceras personas; además el inmueble estuvo en copropiedad por lo que no pudo ser transferido.
- La identificación del inmueble se encuentra acreditada y no hay ninguna controversia al respecto (con inspección y funcionamiento de restaurante).

⁵ Ver fojas 445.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

- Si bien la demandada exhibe una escritura pública de compraventa, así como un proceso de prescripción adquisitiva, estos no son oponibles al derecho del demandante, teniendo en cuenta que el artículo 2022 del Código Civil establece que para oponer un derecho real a otro (como es el de propiedad acreditado del demandante), debe contarse con derecho real inscrito con anterioridad, lo cual no acredita la demandada.

4. Recurso de apelación:

Mediante escrito de fecha once de julio de dos mil dieciocho⁶, ANGGE LA ISABEL ÁLVAREZ CASTILLO, interpone recurso de apelación contra la referida sentencia; bajo los siguientes argumentos:

- Es poseionaria del inmueble al haberlo adquirido por transferencia de sus anteriores poseionarios MARINA ESTELA CALVO CHÁVEZ y JACKELINE MARY ROCHA CALVO por documento del diez de enero de dos mil seis y documento público de diecinueve de marzo de dos mil siete.
- Sus transferentes ejercieron la posesión pública, pacífica y continua como propietarias desde mil novecientos noventa y siete al dos mil siete, cumpliendo diez (10) años.
- El inmueble tiene servicios de luz, agua y desagüe desde 1999 a 2006 a nombre de JACKELINE MARY ROCHA y desde dos mil siete a nombre de la recurrente.
- Al iniciar el proceso de prescripción adquisitiva la recurrente asume la situación jurídica subjetiva de propietaria y solo pretende que jurisdiccionalmente se le declare como tal. En tal sentido, no se ha tenido en cuenta que inició dicho proceso (2013) antes de la presente demanda.

⁶ Ver fojas 458.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

- No se tuvo en cuenta que según el artículo 927 del Código Civil, *la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción*; por lo que, no hace falta una sentencia que lo declare al ser ésta de carácter declarativo y no constitutivo.
- El demandante no ostenta la titularidad del bien al haberlo abandonado.
- La sentencia adolece de una motivación aparente meramente formal.
- No se analizó su anotación de demanda.

5. Sentencia de Vista

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil diecinueve⁷, **confirmó** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, con lo demás que contiene; bajo los siguientes fundamentos:

- Según partida registral del inmueble, el inmueble se encuentra en propiedad de los herederos, dentro de los cuales, se halla el demandante.
- El inmueble se encuentra identificado (159.75 m²) y está dentro del inmueble de mayor extensión inscrito en la precitada partida.
- La demandada ha reconocido estar en posesión del inmueble, pero a título de propietaria con justo título; que está tramitando su proceso de prescripción adquisitiva y que adquirió la posesión de sus anteriores posesionarios. Tales títulos no son oponibles al del demandante (artículo 2022 del Código Civil), porque para oponer derechos reales sobre inmuebles se requiere que el derecho que se opone se halle inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, lo que no se ha dado.

⁷ Ver fojas 513.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

- Respecto al proceso de prescripción adquisitiva, no obra ningún actuado que acredite que se haya dictado una sentencia firme en que se declare como propietaria a la demandada; por lo que, ésta tiene la condición de poseedora no propietaria.
- Siendo el presente un proceso de reivindicación, no amerita que el *A quo* tenga la obligación de emitir pronunciamiento sobre la medida cautelar de anotación de demanda, al haber sido dictada para garantizar la decisión final de ese proceso. En el proceso de reivindicación corresponde pronunciarse sobre sus elementos y requisitos lo cual se ha hecho.
- Que se haya iniciado el proceso de prescripción adquisitiva con anterioridad, no significa que el actor no tenga legitimidad e interés para obrar.
- No es aplicable al caso el artículo 927 del acotado código porque la demandada, no ha acreditado haber sido declarada propietaria por sentencia firme.

**III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL
RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha quince de octubre de dos mil diecinueve⁸, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por ÁNGGELA ISABEL ÁLVAREZ CASTILLO; por las siguientes causales:

i) Infracción del artículo 139, incisos 3) y 5), de la Constitución Política del Perú y el numeral 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil, argumenta la

⁸ Ver fojas 49 del cuaderno de casación.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

casacionista que la afirmación del considerando noveno, literal b), de la impugnada, resulta incierta por cuanto, debieron de valorar las situaciones accesorias al proceso, los hechos y argumentos que han sido esgrimidos a lo largo del proceso, por lo que, la impugnada no es una decisión debidamente motivada, ya que debió tener en cuenta el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (expediente 04013-2013) y al no tomar en cuenta dicho proceso, se ha vulnerado su derecho ya ganado; y en todo caso, al haber un conflicto intersubjetivo de intereses, se debió analizar los medios probatorios de las partes, por lo que, se incurre en infracción de los artículos denunciados. Asimismo, no ha tomado en cuenta el numeral 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil, es decir, que aun sin sentencia que la declare, la prescripción debidamente acreditada genera efectos; lo cual no fue aplicado por el *ad quem*.

ii) Aplicación indebida del artículo 923 del Código Civil, manifiesta la recurrente que el *ad quem* ha arribado a la errónea conclusión que ostenta la condición de poseedora no propietaria, cuando en realidad tiene la calidad subjetiva de propietaria, justamente por el plazo cumplido de la prescripción adquisitiva, en consecuencia, hace años adquirió el derecho sobre el bien materia de litis, ello debido a que se ha cumplido con los requisitos del artículo 950 del Código Civil; y para el año dos mil siete ha cumplido con la posesión de más de diez años, por cuanto sus anteriores coposesionarios ejercían posesión en el año mil novecientos noventa y siete, y le transfirieron la posesión mediante documento privado de fecha diez de enero de dos mil seis, y por escritura pública del diecinueve de marzo de dos mil siete; es así que para el año dos mil trece inició el proceso de prescripción adquisitiva, puesto que desde el año dos mil siete, ya suma la situación jurídica subjetiva



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

de propietaria, conforme a lo previsto en el artículo 952 del Código Civil; por lo que, es notorio que es facultad de quien adquirió un bien por prescripción el entablar un juicio para que se le reconozca el derecho ya obtenido, puesto que el fallo que declara la prescripción no es constitutivo de derecho, sino simplemente declarativo. Por lo cual, el *ad quem* equívocamente sostiene que al no dictarse una sentencia firme que le haya declarado propietaria, su condición es de poseedora no propietaria, y en el considerando octavo de la sentencia impugnada realiza un argumento erróneo y aplica indebidamente el artículo 923 del Código Civil, y, por consiguiente, la recurrente ostenta la condición de propietaria.

iii) Interpretación errónea e inaplicación del artículo 927 del Código Civil, sostiene la recurrente que la afirmación dispuesta en el noveno considerando de la impugnada resulta equívoca e incurre en interpretación errónea e inaplicación del artículo denunciado, debiendo entenderse que cuando el poseedor haya cumplido con el plazo de prescripción, este se convierte en propietario en adelante, sin necesidad de contar con una sentencia judicial que reconozca tal derecho, dado que la prescripción opera *ipso iure*, en ese sentido el *ad quem* debió de aplicar el artículo denunciado, por cuanto, ha adquirido el bien por prescripción, sin embargo, no lo aplica y sostiene que en autos no obra prescripción con decisión firme, lo cual es erróneo, por cuanto el artículo materia de análisis no señala que se cuente con sentencia judicial, por lo cual, la acción de reivindicación no debió proceder.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso ha sido declarado procedente por infracción de normas de derecho procesal, así como por infracción de normas de derecho material; correspondiendo pronunciarse, en primer lugar, conforme a lo prescrito por el artículo 388° del Código Procesal Civil, sobre las infracciones procesales, las que deberán entenderse como principales dados sus efectos anulatorios, si es que fuesen amparadas. Resultando pertinente pronunciarse, respecto de las infracciones materiales, si es que previamente se desestiman las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas si coexisten con las procesales.

SEGUNDO.- En tal sentido, analizando las denuncias a que se contrae el ítem III de la presente resolución, tenemos que el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú, contempla: **1)** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción; y, **2)** El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales de las partes, así como de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene a su vez dos expresiones, una formal y otra sustantiva; mientras que, en la expresión de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia, tales como la razonabilidad y proporcionalidad, con los cuales toda decisión judicial debe cumplir⁹.

TERCERO.- Vinculado al debido proceso el cual engloba diversos principios de la función jurisdiccional, se encuentra el derecho fundamental a la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el que además se encuentra contenido en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil, según el cual, las resoluciones judiciales deben comprender los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables a cada punto controvertido según el mérito de lo actuado; motivación que de acuerdo al inciso 4) de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme lo prevé el artículo VII del Título Preliminar del Código acotado.

⁹ Fundamento 7° de la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 2375- 2012-AA/TC.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

CUARTO.- Tal decisión, debe adoptarse luego de considerarse los hechos expuestos, valorarse en forma conjunta el caudal probatorio como lo estipula el artículo 197° del Código Procesal Civil y determinarse el derecho aplicable pertinente a la controversia; de ahí que, con convicción se debe decidir a fin de lograr la composición de la litis o eliminar la incertidumbre jurídica, como lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código acotado, así como la finalidad abstracta del proceso que es lograr la paz social en justicia.

QUINTO.- En el presente proceso, CÉSAR RENATO ROCHA ENRÍQUEZ, en su condición de propietario registral, por haberlo adquirido vía *mortis causa* de sus padres, solicita que la demandada desocupe el inmueble de su propiedad, alegando que ésta no cuenta con ningún título que sustente su posesión; a su vez, la demandada ANGELA ISABEL ÁLVAREZ CASTILLO, ha referido ser propietaria del inmueble sub materia, al haber adquirido la posesión de dicho inmueble de sus anteriores posesionarios, por contrato privado del diez de enero de dos mil seis, elevado a escritura pública el diecinueve de marzo de dos mil diecisiete; a su vez, agrega que sus transferentes ejercieron la posesión pacífica, pública y continua por diez años; y que desde el dos mil siete, la demandada ha venido pagando los impuestos y arbitrios del predio, por lo que su posesión se ha convertido en titularidad por usucapión.

SEXTO.- En tal sentido, analizando las denuncias de carácter procesal a que se contrae el **ítem III, acápite i)** de la presente resolución, se observa que la parte recurrente ha esgrimido tres argumentos de defensa. En el primero, manifiesta que la sentencia recurrida no contiene una decisión debidamente motivada, al no haber valorado las situaciones accesorias al proceso, los



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

hechos y argumentos planteados, así como el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (Expediente N° 04013-2013). Sobre el particular, en lo concerniente a la falta de valoración de “situaciones accesorias del proceso”, así como hechos y argumentos, la parte recurrente no especifica ni desarrolla en qué consistirían tales “situaciones” a las que alude o tales hechos y argumentos que no fueron tomados en cuenta por la instancia superior; esta circunstancia claramente impide a esta Sala Suprema analizar lo alegado, máxime cuando tampoco se advierte que la recurrente haya denunciado vicios de incongruencia en la decisión impugnada; por otro lado, respecto a no haberse considerado el expediente de prescripción adquisitiva iniciado por la recurrente, cabe precisar que la Sala Superior sí se ha pronunciado sobre dicho proceso (ver fundamento 07 de la sentencia de vista), al establecer: “ (...) *en autos no obra actuado alguno que acredite que se haya dictado una sentencia firme por la que se haya declarado propietaria a la demandada (...)*”. Es decir, la Sala Superior advierte la existencia del proceso de prescripción adquisitiva respecto al inmueble submateria; sin embargo, analiza que no hay un pronunciamiento firme a favor de la demandada; de ahí que haya concluido que la demandada tiene la condición de poseedora no propietaria del inmueble sub litis; en tal sentido, lo alegado en este extremo no cabe ser amparado.

SÉTIMO.- Siguiendo con las infracciones procesales comprendidas en el ítem III, acápite i), respecto al segundo argumento de la recurrente, se advierte que este consiste en que el *Ad quem*, al advertir el conflicto de intereses, debió analizar los medios probatorios de las partes. Al respecto, del citado argumento se advierte que la parte recurrente lo que en el fondo pretende es que en sede casatoria se valoren sus medios probatorios para



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

favorecer la situación jurídica que viene defendiendo; sin embargo, cuestionar el criterio jurisdiccional adoptado o pretender revalorar los medios probatorios, no puede ser cuestión de debate en sede casatoria, debido a la naturaleza y finalidad del recurso de casación, lo cual ha sido establecido en reiteradas ocasiones por este Supremo Tribunal¹⁰; por consiguiente, lo alegado en este extremo por la recurrente, no cabe ser amparado.

OCTAVO.- Continuando con el ítem III, acápite i), la recurrente plantea como tercer argumento que el Tribunal Superior no tuvo en cuenta el numeral 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil, el cual establece que la prescripción adquisitiva debidamente acreditada genera efectos aun sin sentencia que lo declare. El citado argumento de defensa no puede ser amparado no solo porque no ha sido planteado como *apartamiento inmotivado de precedente judicial* como exige el artículo 386 del Código Procesal Civil, sino porque además, la citada regla –que se alega inaplicada- ha sido diseñada para el esquema del proceso de desalojo por ocupación precaria, al establecer: “5.6 *La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el*

¹⁰ Casación 343-2017-LAMBAYEQUE, fundamento jurídico 12; Casación 4213-2017-LIMA NORTE, fundamento jurídico 16. Ejecutorias Supremas publicadas en el Diario Oficial El Peruano el 09 de diciembre de 2019.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble". En efecto, tal y como fue establecido, la citada regla discurre en la convicción del Juez para establecer el derecho a poseer, que es lo que se discute en el proceso de desalojo por precario; por otro lado, lo que se discute y ciertamente constituye el objeto del presente proceso de reivindicación, es el derecho de propiedad y sus atributos, dentro de estos, el de reivindicación frente al poseedor no propietario; de ahí que en este proceso existe un mayor rigor por parte del Juez para establecer la situación jurídica de propietario; en tal sentido, lo alegado en este extremo por la recurrente tampoco resulta amparable.

NOVENO.- Absolviendo la **infracción material** denunciada, comprendida en el **ítem III, acápite ii)**, ésta consiste en la aplicación indebida del artículo 923 del Código Civil y la recurrente formula diversos argumentos. El primer argumento consiste esencialmente en que la recurrente es propietaria del inmueble por haber cumplido con los requisitos del artículo 950 del Código Civil, dado que, por documento privado del dos mil seis y escritura pública de dos mil siete, adquirió la posesión de sus anteriores poseedores quienes ya habían ejercido la posesión por diez años, de modo que, al interponer su demanda de prescripción adquisitiva de dominio en el dos mil trece, ya tenía la calidad de propietaria sin necesidad de una sentencia que lo declare al no ser de carácter constitutivo. Sobre el particular, cabe observar que las alegaciones expuestas no giran en torno a la existencia de un proceso de prescripción adquisitiva (aún en trámite), sino que, a decir de la recurrente, ya habría cumplido con las exigencias del artículo 950 del Código Civil, las cuales están referidas a los elementos fácticos para adquirir por prescripción



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

el inmueble, lo cual, claramente constituye un cuestionamiento a la valoración de medios probatorios que determinarían su calidad de propietaria; sin embargo, conforme ya ha sido anotado, tales cuestionamientos corresponden a las instancias de mérito, no pudiendo ser analizados en sede casatoria; de ahí que lo alegado en este extremo no pueda ser amparado.

DÉCIMO. - Continuando con la infracción comprendida en el *ítem III, acápite ii*), la recurrente argumenta que la sentencia impugnada (en su fundamento 8), aplica indebidamente el artículo 923 del Código Civil, sin tener en cuenta que, la recurrente tiene la condición de propietaria. A este respecto, conviene señalar que el Colegiado Superior en su fundamento quinto ha establecido la titularidad registral del inmueble a favor del demandante; mientras que en su fundamento sétimo ha establecido la condición de poseedora no propietaria de la demandada, al expresar “(...) *los títulos invocados [se refiere al documento en virtud del cual la recurrente habría adquirido la posesión de sus transferentes] no son oponibles al derecho real invocado por el accionante en el presente proceso conforme a lo establecido en el artículo 2022 del Código Civil, por cuanto para oponer derechos reales sobre inmuebles se requiere que el derecho que se opone se halle inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone, lo que no se ha dado en el caso de autos; y si bien se viene tramitando la prescripción adquisitiva por ante el noveno juzgado civil en el expediente N° 04 013-2013 (...), sin embargo en autos no obra actuado alguno que acredite que se haya dictado sentencia firme por lo que se haya declarado propietaria a la demandada*”. De los citados fundamentos, se advierte que el *Ad quem* ha motivado adecuadamente su decisión haciendo uso de la interpretación de las normas



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

sobre oponibilidad de derecho sobre inmuebles (artículo 2022 del Código Civil), así como de los hechos que le fueron planteados, como es un proceso de prescripción adquisitiva en trámite y cuya existencia, *per se*, no demuestra la adquisición de la demandada; estando a lo expuesto, no se advierte una aplicación indebida del artículo 923 del código sustantivo, toda vez que en el presente proceso se ha acreditado que la parte demandante es copropietaria del inmueble sub materia en su condición de coheredero, conforme el asiento C0002 de la partida N° 01152006, situación jurídica que no ha sido enervada (artículo 2013 del Código Civil); de ahí que, como copropietario del inmueble sub litis se encuentre habilitado para el ejercicio de los atributos del derecho de propiedad, como es la reivindicación; por tales razones, lo alegado en este extremo por la recurrente no cabe ser amparado.

DÉCIMO PRIMERO.- Absolviendo la infracción material comprendida en el ítem III, acápite iii), cabe observar que la recurrente sustancialmente ha denunciado la interpretación errónea e inaplicación del artículo 927 del Código Civil, dado que tal disposición no exige que quien haya adquirido por prescripción adquisitiva deba contar con una sentencia firme, bastando considerar que la recurrente adquirió el inmueble al cumplir con el plazo de prescripción. Sobre el particular, conviene señalar que, la sola alegación o incluso comprobación de haber iniciado un proceso de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble, no constituye *prueba* de que quien lo haya realizado sea propietario de tal inmueble; sostener lo contrario, nos llevaría al extremo de desestimar todas las demandas sobre reivindicación entabladas por propietarios registrales, si se comprueba que quien es demandado inició un proceso de prescripción adquisitiva de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

dominio; esta última hipótesis resulta, por demás, errada e injustificada, ya que parte de una premisa falaz, que es la de establecer *a priori* que toda demanda de prescripción adquisitiva siempre vaya a ser amparada. Ahora bien, más allá del vicio en el razonamiento que plantea la parte recurrente, cabe precisar que, si bien la sentencia que se dicta en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio tiene carácter declarativo y no constitutivo del derecho del adquirente por prescripción; sin embargo, para la su *oponibilidad* no basta la alegación de que se adquirió por prescripción sino que se requiere la comprobación de la concurrencia de las exigencias del artículo 950 del Código Civil, labor que ciertamente no constituye el objeto del presente proceso; de ahí que tales circunstancias no permitan alcanzar la convicción necesaria para desvirtuar el derecho inscrito del demandante; por lo demás, de obtener una sentencia estimatoria en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, la parte recurrente tiene expedito su derecho de solicitar la inexecución del mandato de restitución del inmueble, por mérito del propio artículo 927 del acotado código. En tal sentido, los argumentos planteados en este extremo tampoco caben ser amparados.

En consecuencia, las alegadas infracciones normativas procesales y materiales denunciadas por la parte recurrente y que están comprendidas en el ítem III, no se hallan configuradas; por lo que, deben ser desestimadas.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1546-2019
AREQUIPA
REIVINDICACIÓN**

fecha cinco de febrero de dos mil diecinueve, interpuesto por la demandada **ANGGELA ISABEL ÁLVAREZ CASTILLO**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil diecinueve, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por César Renato Rocha Enríquez, sobre reivindicación. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Dsz/Lva