



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

**Afectación al Principio Probatorio.**- El *A quo*, no sólo debe tener en cuenta la invocación del derecho que la parte demandante considera le corresponde, sino también es necesario identificar con precisión y teniendo en cuenta los alcances regulados por los artículos 1351, 1361, 1529 y 1532 del Código Civil, el área que ha sido materia de transferencia para cuyo efecto debe valorarse con detalle no solamente el contrato materia de venta, sino también el informe pericial y las ratificaciones efectuadas en la audiencia respectiva

Lima, treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho.-

**SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Con los acompañados, visto en audiencia pública en la fecha, después de revisar el recurso de casación en el expediente número 3108-2017-Cusco, sobre proceso de reivindicación y cobro de frutos, emitida la votación de los jueces de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Nicasio Saraya Huamán**, contra la Sentencia de Vista expedida a fojas 954, por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, el 08 de mayo de 2017, que **confirma** la decisión impugnada contenida en la resolución de fecha 03 de noviembre de 2016 (fojas 881) que declaró **fundada** la demanda y dispone restituir el bien *sub litis* a la parte actora en un área de 160m<sup>2</sup>; e **infundada** la misma respecto a la pretensión de cobro de frutos civiles y la pretensión reconvenzional de indemnización de daños y perjuicios.

**II. ANTECEDENTE:**

Para analizar esta causa y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada por Nicasio Saraya Huamán, por la que se declaró procedente es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada materia del presente recurso:

**1. Interposición de la Demanda.**- Fortunato Nina Lázaro presenta demanda contra Nicasio Saraya Huamán y Eulalia Catunta de Saraya (fojas 17).



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

**1.1. Pretensión Principal.**- Se disponga la reivindicación del predio denominado Huascca con un área de 160m<sup>2</sup>, ubicado en el Valle del río Huatanay del Distrito de San Jerónimo, Provincia y Departamento del Cusco.

**1.2. Pretensión Accesoría.**- Se ordene el pago de la suma ascendente a 72,000.00 soles por concepto de cobro de frutos. Fundamenta su demanda en lo siguiente:

- Alega que, es propietario del bien *sub litis*, con título otorgado por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural hoy COFOPRI e inscrito ante los Registros Públicos.
- El 04 de marzo de 1997, los demandados le entregaron la cantidad de 600.00 dólares americanos a cuenta para que les vendiera un pedazo de terreno de 60 m<sup>2</sup> para su vivienda, cierto es que el saldo ascendente a 1,200.00 mil doscientos dólares le iban a cancelar el 25 de abril de dicho año, conforme al recibo manuscrito firmado por las partes, lo cual no se ha cumplido, pese a sus reiteradas insistencias.
- Y, aprovechando su ausencia temporal se habían permitido en levantar construcciones de material de adobe de dos pisos, en la parte que ni siquiera ofreció venderles, es decir le han invadido la cantidad de 100 m<sup>2</sup> de terreno en forma abusiva y ocupando en la actualidad indebidamente 160 m<sup>2</sup>.
- En el año 2001 con documentos fraudulentos obtenidos de la Municipalidad Distrital de San Jerónimo, los demandados iniciaron un proceso de prescripción adquisitiva de dominio N° 21-2001, el cual fue desestimado.

**2. Contestación.**- Los demandados Nicasio Saraya Huamán y Eulalia Catunta de Saraya contestan la demanda (fojas 127). Fundamentan su absolución en lo siguiente:

- La reivindicación no se da en el presente proceso, toda vez que los demandados son propietarios de un lote de terreno de 170.00 m<sup>2</sup>. (ahora tiene un área de 166.26 m<sup>2</sup>, por el ensanchamiento de la calle Llocllapata parte integrante del predio denominado Huascca ubicado en el Distrito de



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

San Jerónimo y Provincia del Cusco, debido a que el propio actor les vendió años atrás.

- Tiene recibos de fechas 15 y 17 de febrero de 1996, redactados de puño y letra de Nina Lázaro, que acreditan que los demandados pagaron el precio pactado.
- Es necesario resaltar que en la demanda se indica que se ha "incumplido con la obligación de pagar el precio pactado" por tanto "ha quedado sin efecto alguno dicho documento suscrito". Así planteada la demanda, más se trataría de una pretensión de resolución de contrato por incumplimiento de obligación y no de una reivindicación.
- El actor anteriormente ha recurrido al Juzgado de Paz Letrado de San Jerónimo interponiendo demanda contra los absolventes sobre resolución de contrato por falta de cumplimiento de pago, expediente N° 80-2001 proceso que ha concluido con resolución judicial del 26 de abril del 2002, por la que se declaró fundada la petición de caducidad del derecho y la acción de la pretensión de resolución de contrato. Esa resolución ha quedado consentida por no haber sido impugnada.

**3.-Demanda reconvenzional**

**Pretensión:**

Se disponga el pago por indemnización por los daños emergentes y lucro cesante que les viene causando. Fundamentos de hecho: Los daños se tangibilizan en el menoscabo en su vivienda, su sistema de desagüe y otros. Así mismo, con la interposición de la demanda se les viene sumiendo en la extrema pobreza, ya que a más de tomar los servicios de un profesional tiene que pagar tasas judiciales.

**4.-Saneamiento Procesal.**- Mediante resolución número siete, del 08 de abril de 2009 (fojas 234): a) Se declara infundada las excepciones de falta de legitimidad para obrar y de prescripción extintiva de la acción; y, b) Saneado el proceso, por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

**5.-Puntos Controvertidos.-** Por Acta de Audiencia de fecha 21 de diciembre de 2009, corriente a fojas 267, continuada a fojas 324, el juez de la causa fijó como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar si el demandante es el único propietario del predio *sub litis* que ocupan los demandados sin justo título, por lo que deberá ser restituida la propiedad al actor; **b)** Determinar si los demandados están en la obligación de pagar al actor la suma de 72,000.00 soles por concepto de frutos civiles; y, **c)** Determinar si los demandados poseen el predio *sub litis* en calidad de propietarios por tanto no tienen la obligación de restituir la posesión al actor, ni pago por frutos civiles.

**6.-Sentencia de Primera Instancia.-** El Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, con resolución número 97expidió sentencia el día 03 de noviembre de 2016, declaró **fundada** la demanda y dispone restituir el bien *sub litis* a la parte actora en un área de 160m<sup>2</sup>; e **infundada** la misma respecto a la pretensión de cobro de frutos civiles y la pretensión reconvencional de indemnización de daños y perjuicios, al considerar lo siguiente:

- El título de propiedad del demandante Fortunato Nina Lázaro está acreditado con la fotocopia legalizada de la Inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de 09 de setiembre de 2003 - prescripción administrativa adquisitiva de dominio (fojas 6).
- En tanto que con el documento de fojas 7 consistente en la fotocopia legalizada del denominado "Contrato Privado" de 04 de marzo de 1997, (repetido en original en el acompañado sobre resolución de contrato a fojas 3), se tiene que al no haberse determinado la cosa objeto de compraventa no se acredita idóneamente que el actor haya vendido 60 m<sup>2</sup> del bien *sub litis*, al no haberse proporcionado datos o características físicas del bien objeto de compraventa, con lo que no se configura un contrato de compraventa.
- En los recibos de fojas 89, de fechas 15 de febrero de 1996 y 17 de febrero de dicho año por las sumas de 520.00 dólares americanos y 84.00 dólares americanos respectivamente, en ningún extremo de los mismos



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

aparece el área vendida y que se precise los supuestamente 60 o 160 m<sup>2</sup>, además que son anteriores al contrato de 04 de marzo de 1997; sin embargo, tales recibos que están conjuntamente en una sola hoja, aparentemente corresponderían al recibo que se alude en el referido contrato que indica: "... como adelanto para vender un pequeño lote de terreno situado en Huascca, dicho compromiso formalizaremos a fines del presente mes...".

- El documento de fojas 90, memoria descriptiva de fojas 91 y 95, los recibos de fojas 92 y 93, plano perimétrico y de ubicación de fojas 94, así como las constancias de fojas 96 a 100, emitidas por vecinos y junta de propietarios, en modo alguno pueden sustituir un título de propiedad; es decir no son idóneos para demostrar la titularidad sobre los supuestos 160 m<sup>2</sup>. Estos aspectos están corroborados con lo resuelto en el proceso de prescripción adquisitiva "... *los demandantes Nicasio Saraya Huarnán y Eulalia Catunta de Saraya refieren haber adquirido el inmueble materia de proceso, todavía en el mes de febrero del año mil novecientos noventa, empero no han presentado prueba documental alguna que acredite tal hecho...*" (Sentencia Primera Instancia), también en la Sentencia de Vista señala: "...*no acredita en ninguna forma que los demandantes hubieran adquirido dicho inmueble el año mil novecientos noventa...*".
- Respeto a la demanda reconventional es por una de responsabilidad extracontractual, no se ha acreditado los elementos que la configura.

**7.- Recurso de Apelación.**- Por escrito de fojas 915, Nicasio Saraya Huamán, interpone recurso de apelación el 04 de enero de 2017 contra la sentencia de primera instancia alegando lo siguiente:

- No existe la condición jurídica para demandar la pretensión de reivindicación al ser su cónyuge demandada propietaria también del predio materia de proceso.
- El contrato de compraventa, debe ser analizado como tal y, no como una promesa de compraventa. No se han analizado de manera adecuada los expedientes anexados como pruebas.



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

**8.- Sentencia de Segunda instancia.-** La Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco por Sentencia de Vista de fecha 08 de mayo de 2017, **confirmó** la decisión apelada que ampara la demanda al considerar lo siguiente:

- De la Ficha Registral N° 116175, se observa que Fortunato Nina Lázaro, aparece como propietario registral del predio *sub litis* al haber adquirido este dicho predio mediante prescripción adquisitiva de dominio.
- Del contrato de compra venta, debe anotarse que el mismo, no puede ser considerado como tal, debido a que no se ha dado cumplimiento a lo previsto por los artículos 1529 y 1532 del Código Civil, al no haberse identificado y/o determinado el bien materia de transferencia.
- Por ende el demandado no posee ningún título que se oponga al del demandante, siendo inclusive que las pruebas extemporáneas admitidas en esta instancia tampoco desvirtúan la propiedad del actor, máxime si el emplazado en su oportunidad intento realizar una prescripción adquisitiva de dominio la misma que fue declarada infundada por no haber acreditado la posesión.
- En cuanto a la identificación física del predio *sub litis* y la aprobación del peritaje, cabe señalar que en el transcurso del proceso se ha cumplido con actuar un informe pericial, el cual concluyó que los demandados poseen un área de 166.26 m<sup>2</sup> y en la audiencia de actuación del informe pericial señalan los peritos que los demandados estarían ocupando 106.26 m<sup>2</sup> restando los 60 m<sup>2</sup>, que supuestamente han comprado; sin embargo, conforme se ha señalado precedentemente para efectos de la reivindicación dicho contrato no tiene ninguna injerencia al haberse acreditado que el propietario es el demandante, debiendo por tanto reivindicarse dicho predio conforme a la petición realizada por el demandante de 160 m<sup>2</sup> que concuerda con el área que poseen los demandados físicamente.
- De la audiencia de la actuación de la prueba pericial, se advierte que la parte demandada realiza una observación, a efecto de que los peritos señalan si el área de terreno materia de medición se encuentra encerrado en sus cuatro puntos cardinales, respondiendo estos que es así,



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

consiguientemente es evidente que la observación no ha tenido relación con las conclusiones de fondo, sino que ha sido un tema tangencial a la misma, por lo que la decisión del A quo respecto de aprobar la pericia es correcta.

- El emplazado ha formulado tacha mediante escrito de folios 47 respecto de los documentos consistentes en la carta notarial de 16 de julio de 2004 y, respecto del Oficio N° 565-06-A-MDSJ/C de 19 de septiembre de 2006 que contiene una aseveración falsa respecto del demandante, señalando que dichos documentos no son auténticos por no corresponder a la realidad.
- Se advierte que no existe ninguna prueba documental idónea que acredite la falsedad o nulidad de la misma como exige el artículo 242 del Código Procesal Civil.
- Sobre la pretensión reconventional de daños y, perjuicios. Revisados los medios de prueba anexados, no se acredita la existencia de daños y sobre todo que estos hayan sido ocasionados por el demandante, deviniendo en infundadas dichas aseveraciones.

**9.- Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación.**- Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha 05 de setiembre de 2017, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por:

Nicasio Saraya Huamán, por la siguiente causal:

- Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar, 50 numeral 6), 197, 188 y 370 del Código Procesal Civil, 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado y 1525 y 1532 del Código Civil. La parte recurrente refiere que la decisión adoptada incurre en error al confirmar la decisión impugnada, por cuanto no tiene en cuenta que el fallo de primera instancia se sustenta bajo una ineficiente valoración de los medios probatorios aportados al proceso, entre ellos: el contrato de compra venta, de fecha 04 de marzo de 1997 y los recibos de pago, que identifican el inmueble *sub litis* y dejan constancia que el terreno, materia de venta, está siendo ocupada por el comprador. Asimismo, no se observó que, en el



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

proceso de resolución de contrato, el demandante ha reconocido que ha celebrado el mencionado contrato de compra venta. Asimismo, se contraviene el principio de *prohibición de reformatio in peius*, por cuanto mediante sentencia del 24 de octubre de 2011, se ha declarado fundada en parte la demanda sólo respecto al área de 106.26 m<sup>2</sup>, respetando el área de 60 m<sup>2</sup> adquirida por el recurrente y reconocida por el propio demandante, sentencia que ha sido apelada sólo por este.

**III.- MATERIA JURÍDICA DE DEBATE:**

La materia jurídica en debate en el presente caso se centra controlar si el razonamiento sobre el cual descansa las decisiones adoptadas contravienen la Tutela Jurisdiccional Efectiva o si las mismas se han emitido bajo los alcances del principio de congruencia, ello teniendo en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales.

**IV.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACION:**

**PRIMERO.**- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* e *iudicando*, como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dados los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388 numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como*





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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

*principal y el revocatorio como subordinado*”, en ese sentido los casacionistas indicaron que su pedido es anulatorio, por consiguiente esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

**SEGUNDO**.- Existe infracción normativa, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico –*ratio decidendi*- en el que incurre el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

**TERCERO**.- Fundamentando su denuncia procesal, Nicasio Saraya Huamán, alega que se afecta el debido proceso por cuanto se amparó la demanda bajo una insuficiente valoración de los medios probatorios para establecer que la reivindicación incoada por la actora debe ser amparada, pues no se tomó en cuenta que en el proceso de resolución de contrato el actor admitió la existencia del contrato respecto a la adquisición del bien, y en segundo término porque no se consideró que el inmueble no está debidamente identificado.

**CUARTO**.- Para analizar la denuncia de la infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil, debe observarse el contenido y pertinencia de dicha norma: *la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden número correlativo de 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, según el mérito de lo actuado*, el mismo que guarda correspondencia con el artículo 50 numeral 6) de dicho ordenamiento procesal que dispone que es deber del juez, *“fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”*. Este último enunciado normativo que las partes recurrentes consideran



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

infringido, haciendo alusión que se dirige al deber de motivar las resoluciones judiciales adecuadamente.

**QUINTO**.- Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) que guarda relación con la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales, debe tenerse en cuenta que esta posibilita por su carácter procesal, precisar que la Suprema Corte de Casación Civil ha establecido que: “ (...) *Si el debido proceso es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden de procurar una seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido a aquel proceso que se satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (...)*<sup>1</sup>. En ese mismo sentido, la Suprema Corte ha sostenido: “(...) *el derecho a un debido proceso es una derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley, con el fin de defender el derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (...)*<sup>2</sup>.”

**SEXTO**.- Atendiendo a lo previsto por el artículo 927 del Código Civil, la doctrina define a la acción reivindicatoria, como el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles<sup>3</sup>, por cuya virtud, *se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, en consecuencia, se le pone en posesión del bien para hacer efectivo el ejercicio del derecho*. Es, por tanto, una acción real (protege la propiedad frente a cualquiera, con vínculo o sin él, en cuanto busca el reconocimiento jurídico del derecho y la remoción de los obstáculos de hecho para su ejercicio); de doble finalidad (declarativa y de condena); plenaria o petitoria (amplia cognición y debate probatorio, con el consiguiente pronunciamiento con autoridad de cosa juzgada) e imprescriptible.

<sup>1</sup>Casación 5425-2007 Ica. 01 de diciembre de 2008 Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

<sup>2</sup> Casación N° 194-2007 San Martín, 03 de diciembre de 2008 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.

<sup>3</sup> **Núñez Lagos, Rafael**. “La reivindicación no solo es *actio in rem*. Sino *la in rem actio* por excelencia” Acción y excepción en la reivindicación de inmueble, Editorial Reus, Madrid 1953, p.13



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

**SÉTIMO**.- Los requisitos de procedencia de la reivindicatoria son los siguientes: El actor debe probar la propiedad del bien.- No basta acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. El efecto de una sentencia negativa es rechazar definitivamente –y con efecto de cosa juzgada- la invocada calidad propietaria del actor; sin embargo, la sentencia negativa no produce efecto alguno en el demandado. Evidentemente, una cosa es decir que el primer requisito de la reivindicatoria es la prueba de la propiedad, pero otra muy distinta es lograr la acreditación. No debemos olvidar que uno de los problemas prácticos más serios del derecho civil patrimonial es conseguir la suficiente prueba del dominio<sup>4</sup>.

**OCTAVO**.- El segundo elemento está referido a que: El demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien.- Sin embargo, durante el proceso, el demandado pudo invocar cualquier título, incluso uno de propiedad. Por tanto, no es correcto pensar que el demandado es un mero poseedor sin título, pues bien podría tener alguno que le sirva para oponerlo durante la contienda. En tal sentido, la reivindicatoria puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como a un sujeto con título frente a un mero poseedor<sup>5</sup>. En cualquiera de las dos hipótesis, el juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el *verus dominus*.

**NOVENO**.- Sobre el tercer elemento referido a que: el demandado debe hallarse en posesión del bien.- pues la reivindicatoria pretende que el derecho se torne efectivo, recuperando la posesión. Por ello, el demandado podría demostrar que no posee, con lo cual tendría que ser absuelto. También se plantean problemas si el demandado ha dejado de poseer, pues la demanda planteada no tendría eficacia contra el nuevo poseedor.

---

<sup>4</sup> NUÑEZ LAGOS, Rafael, *Acción y excepción en la reivindicación de inmuebles* “Prueba del dominio significa, pues, prueba de tres cosas: Primera. El hecho constitutivo del dominio, causa remota o modo originario de adquirir. Segunda. La sucesión válida de titulares (tracto regresivo). Tercera. La titularidad actual del actor en su existencia y subsistencia”. Op. Cit, p.30.

<sup>5</sup> PUIG BRUTAU. *Fundamentos de derecho civil*, por tal fundamento, es menester rechazar la antigua definición, por la cual, la reivindicación es el instrumento que le permite al propietario no-poseedor hacer efectivo su derecho a exigir la restitución del bien respecto del poseedor no- propietario. Editorial Bosch, Barcelona 1994. Tomo III-1º, p, 162.



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

**DECIMO**.- No basta individualizar al demandante y al demandado, pues, también es necesario que el objeto litigioso sea identificado, los bienes, normalmente, constituyen elementos de la realidad externa, es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real. En caso contrario, este caería en el vacío, pues no habría objeto de referencia. Por ello, los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es la entidad física (o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito. En tal sentido, los bienes deben estar individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien; en resumen, deben contar con autonomía jurídica, fundada sobre la función económica y social que el bien cumple de acuerdo a su naturaleza y la voluntad de los sujetos<sup>6</sup>. En efecto, el derecho de propiedad se ejerce sobre cosas u objetos del mundo exterior que sean apropiables y cuenten con valor económico. Estas cosas u objetos tienen necesariamente límites físicos que permiten establecer con exactitud (o, por lo menos, con determinación aproximada) hasta donde se extienden las facultades del propietario. Si se prueba la propiedad del actor, pero no se prueba que el objeto controvertido sea el mismo al que se refiere el título de propiedad, entonces la demanda será rechazada.

**DECIMO PRIMERO**.- De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente:

**a) Del expediente signado con el número 022-2001**, Nicasio Saraya Huamán y Eulalia Catunta de Saraya, demandan mediante escrito de fecha 05 de febrero de 2001 (fojas 23), se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio cito en la Calle Llocllapata s/n con una extensión superficial de 170m<sup>2</sup>, de la Jurisdicción del Distrito de San Jerónimo Provincia y Departamento del Cusco. Habiendo el juez de la causa expedido sentencia mediante resolución número **veintiocho de fecha 30 de noviembre de 2001** (fojas 243), declarando infundada la demanda considerando que desde la fecha de la celebra con del contrato de compraventa que el demandado efectuó con los actores -esto es, marzo de 1997- a la fecha de la interposición de la demanda no han transcurrido el

---

<sup>6</sup> **MESSINEO, Francesco**, Manual de derecho civil y comercial, traducción de Santiago Sentis Melendo, EJEA, Buenos Aires 1979, Tomo II, p. 259.



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

periodo exigido por ley, decisión que fue confirmada por la Sala de mérito mediante sentencia de vista de fecha 01 de abril de 2002 (fojas 294).

**b) Del expediente signado con el número 080-2001**, Fortunato Nina Lázaro demanda a Nicaso Saraya Huamán y Eulalia Catunta de Saraya, mediante escrito de fecha 04 de mayo de 2001 (fojas 4), demandó por la resolución del contrato por falta de cumplimiento de pago celebrado el 4 de marzo de 1997 respecto a la transferencia en compraventa del lote de terreno urbano de un área de extensión de 60m<sup>2</sup> por la suma de 28,000.00 dólares americanos, habiendo consignado 600.00 dólares americanos como inicial quedando pendiente de pago el saldo el 25 de abril de 1997. Habiendo el Juez de la causa por auto número veintiséis de fecha **26 de abril de 2002** (fojas 158) declarado fundada la caducidad del derecho y la acción en vía de saneamiento del proceso al encontrarse la pretensión incurso dentro de los alcances del artículo 2003 del Código Civil, es decir, se interpuso a los tres años de la fecha en la que se celebró el contrato, decisión que fue declarada consentida mediante auto del 13 de mayo de 2002 (fojas 103).

**c)** De la Partida Registral N° 11034448, se observa de l asiento 2, que Fortunato Nina Lázaro inscribió su derecho **el 09 de setiembre de 2003** en mérito a la prescripción adquisitiva declarada a favor

**d)** Por Carta Notarial cursada el 16 de julio de 2004 corriente a fojas 03, Fortunato Nina Lázaro, solicita a los demandados que tienen la condición de ocupantes precarios al estar ocupando un área que no les ha vendido, cómo tampoco va a reconocer mejoras que se estén efectuando en las mismas.

**e)** A fojas 372, el Informe Pericial concluye que los demandados vienen ocupando un área de 166.26m<sup>2</sup>, la misma que fue ratificada a fojas 543.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Resolviendo las denuncias invocadas, efectuado la revisión de autos y analizada la Sentencia de Vista, esta Sala Suprema colige que la misma, se encuentra incurso en causal de nulidad, por basar su decisión, bajo un razonamiento aparente, aspecto que contraviene el debido proceso regulado por el artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

**DÉCIMO TERCERO**.- El juez de la causa, ampara la demanda, determinando que la parte emplazada debe restituir la propiedad a favor de la parte actora, por haber está acreditado su derecho sobre el inmueble materia de *litis*, no obstante, omite tener presente respecto al cumplimiento y acreditación de los elementos constitutivos de la reivindicación previstas por el artículo 927 del Código Civil, la Sala Superior, en las sentencias de vista del 14 de julio de 2011 y 28 de mayo de 2012, declaró la nulidad de lo actuado, pues el *A quo*, no sólo debe tener en cuenta la invocación del derecho que la parte demandante considera le corresponde, sino también es necesario identificar con precisión y teniendo en cuenta los alcances regulados por los artículos 1351, 1361, 1529 y 1532 del Código Civil, el área que ha sido materia de transferencia para cuyo efecto debe valorarse con detalle no solamente el contrato materia de venta, sino también el informe pericial y las ratificaciones efectuadas en la audiencia respectiva. Aspecto que pese haber sido invocado en el escrito de apelación, no ha sido atendido por la Sala Superior quien confirmó la sentencia de primera instancia, generando con ello la expedición de una sentencia con un razonamiento aparente que transgrede o vulnera los lineamientos previstos por el artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado. En tal contexto debe declararse fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista, insubsistente la resolución de primera instancia y disponerse la emisión de una nueva decisión, careciendo de objeto pronunciarse sobre las infracciones de carácter material.

**V.- DECISION:**

Fundamentos por los cuales y en aplicación del artículo 396 numeral 3) del Código Procesal Civil; declararon **FUNDADO**: el recurso de casación interpuesto por Nicasio Saraya Huamán, en consecuencia **NULA**: la Sentencia de Vista expedida a fojas 954, por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, el 08 de mayo de 2017, que **confirma** la decisión impugnada contenida en la resolución número **INSUBSISTENTE**, la sentencia apelada de fecha 03 de noviembre de 2016 que declaró **fundada** la demanda y dispone



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

**CASACIÓN 3108-2017  
CUSCO**

**Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles**

restituir el bien *sub litis* a la parte actora en un área de 160m<sup>2</sup>; e **infundada** la misma respecto a la pretensión de cobro de frutos civiles y la pretensión reconvenzional de indemnización de daños y perjuicios. **ORDENARON:** que el juez de la causa, emita nueva decisión atendiendo las consideraciones expuestas en la presente resolución. **DISPUSIERON:** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Fortunato Nina Lázaro con Nicasio Saraya Huamán y el curador procesal de Eulalia Catunta de Saraya, sobre reivindicación y cobro de frutos. Y, los devolvieron; Conforman la Sala la Jueza Suprema señora Céspedes Cabala, por licencia del Juez Supremo señor Távara Córdova. Interviene como ponente la Jueza Suprema Señora **Huamaní Llamas**.

**SS.**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CÉSPEDES CABALA**

/Lrr.