



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

La falta de estudios de título registrales generan consecuencias en contra de quien no lo hizo; sin embargo, también debe atenderse que tal estudio exige compulsas de datos, análisis jurídico, conocimiento del sistema registral que de ninguna forma puede compararse al dato objetivo de estar viendo la construcción de una edificación, que es un hecho patente que no exige mayor verificación que la propia observación.

Lima, veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número dos mil cuatrocientos ochenta y ocho – dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de reivindicación, restitución de bien inmueble y declaración de propiedad, el demandado **Víctor Alberto Tuesta Zuta** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas seiscientos sesenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciséis (fojas seiscientos veintitrés), que revoca la sentencia de primera instancia del dos de setiembre de dos mil quince (fojas quinientos setenta y ocho), que declara improcedente la demanda de reivindicación e infundada en el extremo de la declaración de propiedad de lo edificado, sin obligación de pago de su valor, reformándola, declararon fundada la demanda en todos sus extremos.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

El siete de julio de dos mil cinco, mediante escrito obrante a fojas cuarenta, Heny Elizabeth Legua Peralta, interpuso demanda de reivindicación contra Víctor Alberto Tuesta Zuta proponiendo: a) como pretensión principal la restitución de la propiedad de un área de terreno de 464.48 m², que es parte de un área mayor de 1,200.00 m², también propiedad de la demandante, ubicada frente a la Avenida Centenario, Barrio Valdivia, distrito de Santa María, provincia de Huaura; b) como pretensión accesorias se le restituya la posesión del área de terreno de 464.48 m² antes mencionado; c) como pretensión subordinada, se declare a su poderdante, propietaria del área de 240.70 m², edificado de mala fe por el demandado en el área materia de reivindicación; sustenta como fundamentos lo siguiente:

- Es propietaria del terreno ubicado en la Avenida Centenario, Barrio Valdivia, distrito de Santa María, provincia de Huaura, de un área de 1,200.00 m², inscrito en el asiento 1, de fojas ciento diecisiete, del Tomo 186, del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho, cuya subdivisión ha sido aprobada por Resolución de Alcaldía N° 167-93-OP-MD SM de fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y tres, en dos bloques que son : a) Bloque N° 1 de un área de 574.00 m², que a su vez se subdivide en 6 lotes (lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6); b) Bloque N° 2 de un área de 506.00 m² que a su vez se subdivide en 04 lotes de 120.50 m² cada uno (lotes 7, 8, 9 y 10), subdivisión que se encuentra inscrita en el Asiento 2, fojas 117 y 118 del Tomo 186 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho.
- Agrega que su derecho de propiedad se acredita con las actuaciones judiciales seguidas en el expediente N° 99-2308, seguido contra Máximo Aquiles Ramos Chafalote, sobre mejor derecho de propiedad y posesión de terreno, así como en el expediente N° 2004-342, sobre interdicto de retener, en donde la autoridad jurisdiccional ha establecido la propiedad.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

- Sostiene que en relación a la declaración de propiedad sobre lo edificado de mala fe en el terreno materia del proceso, de los actuados judiciales aparece que el terreno se ubica en el Bloque 2, lotes 6, 7 y 8, que abarca 464.48 m², en el que el demandado ha construido de mala fe un área de 240.70 m², asistiéndole el derecho a su poderdante a que se le declare propietaria de lo construido conforme lo contempla el artículo 914 del Código Civil.

2. CONTESTACIÓN

Con fecha once de octubre de dos mil cinco, obrante a fojas ochenta y cinco, el demandado Víctor Alberto Tuesta Zuta, formula reconvenición a efectos que la demandante le abone la suma de S\$ 21,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios y mediante escrito de fecha diez de noviembre de dos mil cinco, absuelve el traslado de contestación de demanda con los siguientes argumentos:

- Con justo título y buena fe, adquirió en compraventa la parcela de terreno que se encuentra dentro del área de 3,000.00 m², que se ubica en el pasaje Félix B. Cárdenas s/n – Valdivia, distrito de Santa María, provincia de Huaura, de sus anteriores propietarios, la sociedad conyugal conformada por Máximo Aquiles Ramos Chafalote y Miguelina Ramírez Panana de Ramos, que se encuentra inscrita a fojas 401-402-403 del Tomo 171, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros públicos.
- El referido terreno se encontraba en absoluto abandono, siendo un botadero de basura y escenario de gente de mal vivir, de manera que tuvo que limpiarlo y mejorarlo, siendo que después de un tiempo prolongado,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

procedió a construir su vivienda de buena fe, en donde vive con su familia, conforme a lo establecido en el expediente 342-2004.

- Agrega que la demandante materializa el ejercicio abusivo de un derecho, desde que ha esperado dos años, para ver una casa edificada de material noble, para que recién el doce de marzo del dos mil cuatro, emplazarlo en la vía judicial demandando la destrucción de lo edificado.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

El veintinueve de marzo de dos mil seis se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación y fijación de puntos controvertidos, fijándose estos últimos:

1. Determinar si Heny Elizabeth Legua es propietaria de los 464.48 m², ubicado con frente a la Avenida Centenario, Barrio Valdivia, distrito de Santa María, provincia de Huaura.
2. Determinar si en caso de desestimarse la reivindicación, debe declararse o no a favor de la actora la propiedad de lo edificado sin obligación de pago de su valor por mala fe del demandado.
3. Determinar si corresponde el pago por concepto de indemnización por daños y perjuicios a favor del demandado.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El dos de setiembre de dos mil quince, mediante resolución número sesenta, obrante a fojas quinientos setenta y ocho, el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura declaró: a) improcedentes las pretensiones de reivindicación y restitución de un área de terreno de 464.48 m², que es parte de un área mayor de 1,200.00, b) infundada la demanda en el extremo que pretende se declare propietaria del área de 240.70 m², edificado de mala fe por el demandado en el área materia de reivindicación, c) improcedente la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

reconvención planteada por el demandado sobre indemnización por daños y perjuicios, d) sin costas ni costos del proceso, bajo los siguientes fundamentos:

- En el expediente 342-2004 (sobre interdicto de retener, seguido por las mismas partes) se estableció que no se ha podido acreditar que la demandante haya estado en posesión del inmueble cuando se realizaron los supuestos actos de perturbación de la posesión, y más bien ha quedado acreditado que el demandado viene poseyendo el predio desde el mes de diciembre de dos mil uno, por lo tanto no se puede considerar que haya habido perturbación de la posesión, sin perjuicio del derecho que le asiste a la actora en su condición de propietaria, el cual deberá hacerlo valer en la vía correspondiente. Por tanto, el extremo de la propiedad no se encuentra en discusión.
- El derecho de propiedad de la demandante se encuentra anotado al margen de la inscripción de fojas 280, con la precisión que se independiza a favor de ésta, un área de 1,200 m².
- Conforme al informe pericial que concluye que el área de terreno se encuentra ubicado dentro un área de mayor extensión, queda plenamente demostrada la propiedad de la demandante.
- Se debe determinar, respecto a la accesión inmobiliaria artificial, que el demandado edificó la vivienda, cuando el inmueble estaba inscrito a nombre de otra persona, en este caso de la demanda.
- La demandante no indicó en qué fecha se inició la construcción, pero el demandado ha señalado que en el mes de febrero de dos mil cuatro se concluyó y que en el mes de marzo de dos mil cuatro le plantearon la demanda de interdicto de retener.
- Se observa de la partida registral que no se inscribió la sentencia de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve (emitida en el expediente 252-99), que declara el mejor derecho de propiedad de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

demandante, lo cual hubiera servido para generar los efectos de la publicidad registral y corroborar la validez del derecho de propiedad y de la inscripción registral de la ahora demandante, además, de restarle eficacia a la inscripción registral de quien fuera demandada en el proceso antes descrito.

- Por tanto, el demandado realizó la construcción en la creencia de que había adquirido la propiedad que le correspondía a sus vendedores, de modo tal que la parte demandante no puede exigir hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor a que se refiere el artículo 943 del Código Civil.
- La demandante aún no puede pretender la reivindicación del inmueble materia de autos, porque la restitución del inmueble, como efecto de la reivindicación, corresponde hacerlo de su integridad, tanto del terreno como de la construcción, correspondiendo determinarse a quien le corresponde el pago del valor del terreno o pago del valor de la construcción.
- Respecto a la reconvención se tiene que la cuantía de la pretensión de indemnización por daños y perjuicios correspondía tramitarse en la vía del proceso abreviado y es de competencia de los jueces civiles, configurándose la indebida acumulación de pretensiones, deviniendo en improcedente.

4. RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito de fojas quinientos noventa, la demandante Heny Elizabeth Legua Peralta interpone recurso de apelación sosteniendo que la sentencia de primera instancia es incongruente porque:

- No se ha tomado en cuenta la casación 5083-2007-Huaura.
- Contraviene el principio de congruencia, porque cuando analiza la propiedad de la demandante, el argumento tiene relación directa con el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

fondo, pero luego se pronuncia por la forma declarándola improcedente, no fundándose la resolución en las causales previstas en el artículo 427 del Código procesal Civil.

- En cuanto a la pretensión de declaración de propiedad sobre la edificación, la inscripción a favor de los vendedores del demandado (Máximo Aquiles Ramos Chafalote y esposa) fue cancelada por mandato judicial en el proceso sobre prescripción adquisitiva de propiedad, cuyo derecho de propiedad se inscribió en el asiento 2 de fojas 01 del tomo 171 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho, con fecha de presentación el veintiuno de marzo de mil novecientos ochenta y seis.
- El predio está inscrito en el asiento 1 fojas 117 del tomo 186 a favor de la demandante, y de conformidad con el artículo 2012 del Código Civil, el demandado no puede alegar ignorancia.
- No se ha tomado en cuenta la confesión ficta ni la conducta procesal del demandado por no haber asistido a la audiencia de pruebas.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

El veintiocho de marzo de dos mil dieciséis, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura expide la sentencia de vista de fojas seiscientos veintitrés, revocando la sentencia de primera instancia, reformándola declararon fundada la demanda en todos sus extremos; bajo los siguientes fundamentos:

- No era necesario anotar la sentencia de mejor derecho de propiedad, ya que la independización a favor de Heny Elizabeth Legua Peralta se encontraba inscrita en la parte marginal del Tomo 171 de la Partida Registral del Inmueble sub litis; por tanto, el demandado tuvo, como persona diligente, que acceder a la información total debidamente



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

registrada y no limitarse y sentirse satisfecho con las fotocopias simples que dice le mostraron los vendedores, desvirtuándose su buena fe.

- Por imperio de lo dispuesto en el artículo 943 del Código Civil, se debe amparar el extremo de la demanda que solicita hacer suyo lo edificado sobre su predio, sin obligación de pagar su valor.
- Siendo que la reivindicación estaba condicionada a que se ampare la pretensión de accesión de lo construido, y habiéndose comprobado esto último, así como la posesión de demandado en la edificación construida como vivienda, como lo admitió al contestar la demanda, corresponde entonces amparar también la primera pretensión.

III. RECURSO DE CASACION

El veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, el demandado Víctor Alberto Tuesta Zuta mediante escrito de fojas seiscientos sesenta y siete, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones: **a) Infracción normativa de los artículos 941 y 2012 del Código Civil; y, b) Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada y si la edificación del demandado se realizó con buena fe.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

PRIMERO.- El presente recurso de casación fue admitido por causales de carácter procesal y material, por lo tanto corresponde analizar las primeras dado su efecto anulatorio.

SEGUNDO.- La recurrente denuncia la infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, estando a ello es necesario analizar si la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada. En sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía¹. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5 de la Constitución del Estado señala que: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*”. Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: “*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta...*”. En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: “*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente*”². Estando a lo dicho este Tribunal Supremo verificará si la sentencia se

¹ Atienza, Manuel. **Las razones del Derecho**. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.

² Primer Pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007-CAJA MARCA. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013). En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC, fundamento 35.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

TERCERO.- En cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que: “*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente-válido*” sin que interese la validez de las propias premisas), que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) **premisa normativa:** lo dispuesto en el artículo 914 del Código Civil respecto de la presunción de buena fe del poseedor y el artículo 943 del Código Civil que trata el derecho del dueño respecto a lo edificado de mala fe; (ii) **premisa fáctica:** que el demandado como persona diligente debió acceder a la información total debidamente registrada, y no limitarse y sentirse satisfecho con las fotocopias simples que dice le mostraron los vendedores; y (iii) **conclusión:** se desvirtúa la buena fe del demandado, pues se trata de un inmueble inscrito en el registro a nombre de persona ajena, debiendo ampararse la pretensión de la demandante de hacer suyo lo edificado sobre el predio, sin obligación de pagar su valor.

Tal como se advierte, la deducción lógica de la Sala es compatible formalmente con el silogismo que ha establecido, por lo que se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna.

CUARTO.- En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas³, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una

³ Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y Declaración de propiedad

proposición verdadera⁴. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, las premisas indicadas son las correctas para resolver el presente caso, pues atiende a los términos de lo que fue objeto debatible y puntos controvertidos, esto es la acreditación de la propiedad del demandante y la posesión ejercida por el demandado. Dada la corrección de la premisa normativa y fáctica, la conclusión a la que se arribó fue la adecuada, existiendo debida justificación externa. Por consiguiente, debe rechazarse la casación por supuesta infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú.

QUINTO.- El recurrente también ha denunciado infracción normativa de los artículos 941 y 2012 del Código Civil, bajo el argumento que ha sido emplazado por la demandante en varios procesos, y que en todos ellos ha sostenido que es propietario del predio ubicado en el Pasaje Félix B. Cárdenas N° 107 (no en la avenida Centenario), distrito de Santa María, provincia de Huaura, el que ha adquirido de sus anteriores propietarios, los esposos Máximo Ramos Chafalote y Miguelina Ramírez Panana, mediante dos contratos celebrados de buena fe, con pago de su precio en dinero. Indica que existe un título de propiedad a favor de los esposos nombrados. Precisa que la demandante por accesión pretende tomar como suya la edificación de su vivienda alegando mala fe del constructor, sin embargo, su esposo y representante era testigo de la cimentación y construcción del predio, porque visitaban con frecuencia a la señora Karina Salas, quien esperó que construyera su casa para luego demandarla vía interdicto de retener, alegando la propiedad del predio. En tal sentido, sostiene que la Sala Superior debió hacer un análisis sistemático de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil, y no sustentar su decisión en la disposición contenida en el artículo 943 del Código Civil, por tanto el principio

⁴ Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

de publicidad registral contenido en el artículo 2012 del Código Civil resulta incompatible al caso de autos.

SEXTO.- Conforme a los términos de las denuncias realizadas, la controversia radica en determinar si debe prosperar la reivindicación y, en su caso, la accesión por mala fe de la edificación construida.

1. En lo que concierne a la reivindicación, debe señalarse que este proceso fue antecedido por uno de mejor derecho de propiedad (expediente 252-99). Allí se indicó lo siguiente: *“está probado que ésta (Heny Elizabeth Legua Peralta) adquirió dicho bien por escritura pública celebrada por ante notario público (...) el diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y seis e inscribió el veintiuno de julio de mil novecientos ochenta y seis y por consiguiente estaba protegida por el principio de buena fe registral, pues la anotación preventiva referida (...) es de fecha posterior, es decir del veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta y siete”*.
2. Así las cosas, la referida sentencia dictada en el proceso de mejor derecho de propiedad determinó que el bien a nombre de la ahora demandante, Heny Elisabeth Legua Peralta, es el mismo que vendieron los esposos Máximo Aquiles Ramos Chafalote y Miguelina Ramírez Panana de Ramos al ahora demandado, Víctor Alberto Tuesta Zuta, y que ocupa actualmente.
3. Como se trata de resolución que tiene la calidad de cosa juzgada, y alcanza a terceros de quienes de ellos deriven sus derechos, ella es inmodificable para las partes, conforme lo prescribe el artículo 123 del código procesal civil. De lo que sigue, que el bien debe ser reivindicado, dado que esta demanda tiene como objeto que el bien materia del proceso esté en posesión de la verdadera propietaria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

4. Sin embargo, la restitución del bien, en caso existan edificaciones sobre el mismo, no opera de manera automática, pues se hace necesario verificar la naturaleza de la accesión. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo debe señalar que si bien el artículo 87 del código procesal civil señala que existe pretensión accesoria cuando al declararse fundada la principal se declara fundada ésta, no es menos verdad que tal disposición no puede atenderse de manera literal, pues ello significaría obviar el análisis de dicha pretensión y supeditarla solo al examen de la pretensión principal, lo que importaría una vulneración a la motivación de toda resolución y obtener una decisión sin análisis alguno.
5. En ese sentido, el demandado asegura:
 - a. Que el bien lo adquirió de buena fe de los esposos Ramos Chafalote y Ramírez Panana, con pago de su precio en dinero.
 - b. Que la demandada fue testigo de la construcción del predio en litigio y que a pesar de ello, solo concluida la edificación, inició acciones legales en su contra.
 - c. Que existe carta notarial de fecha veintinueve de enero de dos mil cuatro en el cual la demandante reconoce la buena fe de la construcción.
6. La Sala Superior ha señalado que existe mala fe del demandado, pues los datos registrales indicaban que el bien pertenecía a la demandante. Así, ha señalado: “(que) el título como propietaria de la actora se encuentra debidamente acreditado, no siendo necesario que se tenga que anular ni impugnar dato alguno del tomo 171 del Registro de Propiedad Inmueble, porque el predio de la actora fue independizado de ésta, y ello quedó anotado en dicho asiento del tomo 171 (... siendo) que el principio de la publicidad de las inscripciones registrales no solo comprende el resumen



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

del asiento, sino que se hace extensivo a los títulos archivados y a todas las demás anotaciones y demás documentos que existan en el registro".

7. Así las cosas, conforme se observa del expediente, obran en el Registro Público los títulos de ambos inmuebles y de su lectura se determina que en la partida original "se aprecia con mediana claridad una anotación al margen, en el que se deja constancia de la independización del predio de un área de 1200 metros cuadrados, a favor de la demandante Heny Elizabeth Legua Peralta". Como quiera que el contenido de las inscripciones se presume, sin admitirse prueba en contrario, que es de conocimiento público, el demandado no puede oponer su conducta a los datos del registro.
8. Sin embargo, que el demandado no esté protegido con la buena fe registral no implica *per se*, como ha considerado la Sala Superior, que tenga mala fe al realizar las construcciones. En efecto:
 - a. No hay discusión que el título de la demandante estaba inscrito y que hubo una independización; sí, en cambio, donde se ubicaban los predios ya que de la lectura de la propia partida se advierte que los vendedores del demandado aún tenían la propiedad de una parte del terreno.
 - b. Hubo necesidad de proceso judicial para determinar el Mejor Derecho de Propiedad. En el referido proceso, la sentencia de segunda instancia revocó el fallo del juzgado; es decir, hubo controversia, debiendo realizarse inspecciones judiciales para identificar la zona. El referido proceso concluyó el 19 de enero del 2000 y en él no participó el ahora demandado. Además la sentencia no fue inscrita y el recurrente no tenía como saber la disputa judicial y lo que estaba ocurriendo con el bien.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

- c. La inexistencia de motivos atendibles para litigar (o lo que es lo mismo, que era un asunto controvertido) se evidencia ante la inexistencia del pago de costas y costos.
 - d. La demandante no ocupaba el bien, lo que se evidencia con la sentencia recaída en el interdicto de retener (Expediente 342-2004).
 - e. Las construcciones fueron realizadas de manera pública.
 - f. La demandante remitió carta notarial al demandado, con fecha veintinueve de enero de dos mil cuatro, en la que de manera expresa le decía, refiriéndose a la venta del bien que se reivindica y las construcciones realizadas: "Por la presente le comunico que lamentablemente vuestra **buena fe** ha sido sorprendida". Se trata de un admisión expresa, por parte de quien demanda, de reconocimiento de la buena fe.
9. Por tanto, la negligencia en la verificación de los títulos registrales por parte del demandado origina que el bien deba ser reivindicado a favor de la demandante, pero la serie de indicadores anotados en los párrafos anteriores, aunado a las propias expresiones de la demandante, origina que no pueda invocar accesión por mala fe, pues, ésta es precisamente la que ella misma descartó.
10. Hay que señalar que la falta de estudios de título registrales generan consecuencias en contra de quien no lo hizo; sin embargo, también debe atenderse que tal estudio exige compulsas de datos, análisis jurídico, conocimiento del sistema registral que de ninguna forma puede compararse al dato objetivo de estar viendo la construcción de una edificación, que es un hecho patente que no exige mayor verificación que la propia observación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

11. Siendo ello así, no es verdad que la construcción se haya efectuado de mala fe; antes bien, ella se efectuó de buena fe, por lo que no es de aplicación el artículo 943 del Código Civil, sino el artículo 941 del mismo cuerpo legal.
12. Finalmente, debe indicarse que si bien el artículo 914 del Código Civil prescribe que se presume la buena del poseedor, salvo que el bien esté inscrito a favor de otra persona, no es menos verdad que: (i) en el caso en cuestión había partidas independizadas, lo que originó error en su apreciación; (ii) que ese descuido ha ocasionado que se declare fundada la demanda de reivindicación, pero no puede significar -precisamente por la existencia de error y hasta de la necesidad de iniciar proceso judicial para determinar el mejor derecho de propiedad- que se haya edificado de mala fe; y (iii) que las construcciones se efectuaron antes que el demandado fuera notificado de las circunstancias de un mejor propietario sobre el bien.

SÉTIMO.- Estando a lo expuesto, la pretensión accesoria debe ser declarada infundada, así como la pretensión subordinada, la que ha sido materia de análisis en el considerando anterior.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 y 397 del Código Procesal Civil:

1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Víctor Alberto Tuesta Zuta a fojas seis cientos sesenta y siete; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiocho de marzo de dos mil dieciséis (fojas seiscientos veintitrés); y **actuando en**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2488 - 2016

HUAURA

Reivindicación, Restitución de bien inmueble y

Declaración de propiedad

sede de instancia: REVOCARON la sentencia de primera instancia del dos de setiembre de dos mil quince (fojas quinientos setenta y ocho), en el extremo que declara improcedente la pretensión de reivindicación y restitución, REFORMÁNDOLA la declararon infundada, y respecto a la pretensión subordinada de que se declare propietaria a la demandante de la edificación que se encuentra en el área de 240.70m², la confirmaron, siendo infundado este extremo;

2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Heny Elisabeth Legua Peralta de Gonzáles con Víctor Alberto Tuesta Zuta, sobre reivindicación, restitución y declaración de propiedad; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**; por licencia de las señoras Juezas Supremas Tello Gilardi y Del Carpio Rodríguez, participan los señores Jueces Supremos Miranda Molina y Yaya Zumaeta.-

S.S.

MIRANDA MOLINA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

Ymbs/Larf



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2488 - 2016
HUAURA
Reivindicación, Restitución de bien inmueble y
Declaración de propiedad