



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

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

Lima, veinticuatro de julio
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil cuatrocientos diecisiete - dos mil dieciocho, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por los demandados **Pedro Chung Hernández** y **Jacinta Mayorga de Chung** a fojas setecientos setenta y dos, contra la sentencia de vista de fojas setecientos cincuenta y cinco, de fecha diecisiete de enero de dos mil dieciocho, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que resolvió confirmar la sentencia de diez de mayo de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda, en consecuencia, ordena que los codemandados desocupen y entreguen a favor del demandante el inmueble ubicado en la Calle Amaru Inca Yupanqui N° 980, Sector 1, del distrito de la Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en la Partida Registral N° P10006556 de la Zona Registral N°II Sede Chiclayo.

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Por resolución de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho corriente a fojas sesenta y cinco del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

por las causales de: **a) Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil y artículo 70 de la Constitución Política del Perú**; sostiene básicamente que, reitera su posición expuesta en el decurso del proceso en el sentido que el bien inmueble que reclama el demandante no es el mismo que posee el demandado, siendo este diferente del que ellos poseen, puesto que el bien que ha adquirido el demandante es el Lote N° 8, Manzana B-2, del Sector I, del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con una extensión superficial de ciento uno punto veinticinco metros cuadrados (101.25 m²), mientras que ellos son propietarios del bien identificado como Lote 8, Manzana E-2, del Sector I, del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque. Además, señala que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que los recurrentes han construido una casa habitación que vienen ocupando de manera pacífica, pública, continua y con real título de propietarios. Por último sostiene que su derecho nace de la anterior propietaria que fue la Municipalidad Distrital de Reque; dado que ésta la habría transferido a favor de los codemandados el veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno, en virtud de la Ley número 13736 vigente en la fecha en que se realizó la compraventa; y, **b) Infracción del artículo 2016 del Código Civil**; sustenta resumidamente que, para dilucidar la presente controversia es necesario la aplicación de la referida norma, toda vez que el demandante tiene como antecedente registral de su anterior propietario la Municipalidad Provincial de Chiclayo departamento de Lambayeque; en tanto que, el título de los recurrentes nace de la Municipalidad Distrital de Reque, es decir, provienen de dos líneas distintas y es más antigua que la del demandante. Asimismo, se ha declarado procedente de forma **EXCEPCIONAL** por la causal de **infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**.

3. ANTECEDENTES:

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por los recurrentes, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

3.1 . DEMANDA.

Mediante escrito de folios veintinueve a treinta y siete, el señor Miguel Ángel Sialer Samillán, interpone demanda sobre Reivindicación, que la dirige contra Pedro Chung Hernández y Jacinta Mayorga de Chung, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en la calle Amaru Inca Yupanqui número 980 (conocido registralmente como Lote 8, Manzana E-2, Sector 1, del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

Como fundamentos de la demanda señala que: **i)** Mediante escritura pública de compraventa, de fecha catorce de octubre de dos mil cinco, el actor adquirió la propiedad absoluta del referido inmueble *sub litis* (con una extensión territorial de 98.73 m²), por transferencia que le hiciera su anterior titular, Franco Milton Huanambal Arbaiza. **ii)** Cuando adquirió dicho bien, el mismo se encontraba ocupado por los demandados, y, pese a dicha situación, el accionante consintió en que la mantuvieran bajo posesión, mediante un acuerdo verbal que arribara con estos últimos; sin embargo, hasta la fecha se han negado a cancelar la merced conductiva respectiva y efectuar la entrega física del bien inmueble en mención. **iii)** Agrega además que el año mil novecientos noventa y cinco, su vendedor don Franco Milton Huanambal Arbaiza, inscribió definitivamente la propiedad que ostenta a la fecha como nuevo propietario respecto del inmueble ubicado en la calle Amaru Inca Yupanqui N° 980 (conocido registralmente como Lote N° 8, Manzana E-2, Sector 1, del distrito La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

3.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por escrito de folios ciento cuarenta y dos a ciento cincuenta y dos y doscientos cincuenta y tres a doscientos sesenta y tres, se apersonan al proceso los codemandados Pedro Chung Hernández y Jacinta Mayorga de Chung, y absolviendo el traslado de la demanda, solicitan que la misma sea declarada infundada o improcedente, manifestando lo siguiente: **i)** Que, de la revisión de los medios probatorios adjuntados por el actor, se advierte claramente que el bien,



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

cuya reivindicación se ha solicitado, no es el mismo que viene ocupando actualmente su persona con su cónyuge. *ii)* Que, conjuntamente con su familia, siempre han ostentado la calidad de propietarios y poseedores del inmueble *sub litis*, es más, han construido la totalidad del mismo. *iii)* Que, como prueba de lo antes expuesto, adjunta el testimonio de escritura pública número 3610, de fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y seis, mediante la cual su persona adquiere la primera de dominio de dicho bien, al haber celebrado un contrato de compraventa con la Municipalidad Distrital de Reque, por ser esta su legítima y única propietaria, siendo el caso señalar que, como antecedente de la adquisición dominial en referencia, el día quince de enero del año mil novecientos noventa y uno, celebró con dicha entidad edilicia, un contrato de locación y conducción, sobre el bien en referencia, suscribiéndose posteriormente una minuta de compraventa, de fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno, y, es desde esa fecha que viene ocupando el bien de manera pacífica, continua y pública, *iv)* Si bien se ha alegado que, el señor Franco Milton Huanambal Arbaiza logró inscribir ante registros públicos la propiedad del inmueble *sub litis* a su favor, sin embargo, ha logrado dicho propósito sorprendiendo a los funcionarios de COFOPRI, pues nunca ha tenido la calidad de propietario o poseedor del bien inmueble en mención, así como tampoco lo han tenido sus anteriores transferentes.

3.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Mediante sentencia expedida con fecha diez de mayo de dos mil dieciséis, se resolvió declarar **fundada** la demanda interpuesta, expresándose como argumentos:

i) El accionante acredita la titularidad del bien (y la de los anteriores a éste) que le transfirieron el mismo, según Copia Literal de la Partida Registral Nro. P10006556, de folios seis a catorce; *ii)* En un ámbito extra registral, se aprecia que los demandados, han acreditado por su parte, haber adquirido el derecho de propiedad sobre dicho inmueble, de la Municipalidad Distrital de Reque como su



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

legítimo y primigenio titular, en virtud al derecho dominial que le reconocía la Ley número 13736 (que data del dieciséis de noviembre de mil novecientos sesenta y uno) y de su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo Número 53 (de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos sesenta y cinco), según se aprecia del tenor de lo expresado en la minuta de compra venta del veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno y su formalización por escritura pública del dos de diciembre de mil novecientos noventa y seis, obrantes de folios cuarenta y nueve a cincuenta y uno; **iii)** La referida Ley número 13736, autorizaba a la Municipalidad Distrital de Reque como *dueña* de los terrenos ubicados en los barrios denominados “Suazo”, “Sub - Oficiales”, “Diego Ferré”, “San Martín” y “**La Victoria**” de la ciudad de Chiclayo, a que pudiera transferir los terrenos ubicados en dichas zonas, de conformidad a las reglas y requisitos allí establecidos; **iv)** En ese sentido, se colige que si bien la propiedad sobre el inmueble de *litis*, le habría sido transferida a los codemandados mediante minuta del veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno, formalizada por escritura pública del dos de diciembre de mil novecientos noventa y seis, por quien ostentaba sobre el mismo bien derecho de propiedad, que para el caso era la Municipalidad Distrital de Reque; sin embargo, recabados los títulos archivados que se corresponden a la Partida Registral P10006556 del inmueble de *litis*, se aprecia que las personas de Jacinto Vásquez Campos y Adriana Luján Aguilar, primigenios propietarios registrales del inmueble de *litis* (de quienes ha devenido el tracto sucesivo en las personas de Franco Milton Huanambal Arbaiza y el hoy demandante), adquirieron la propiedad del referido inmueble por compra venta en su favor que realizó la Municipalidad Provincial de Chiclayo, en virtud de lo previsto en la Ley número 23853 - Ley Orgánica de Municipalidades, publicada el nueve de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, que conforme a su artículo 151 y al artículo 23 de su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 053-84-V C, autorizaba a los municipalidades provinciales a realizar el saneamiento físico legal y otorgamiento de título de propiedad en los asentamientos humanos de su jurisdicción, según se expresa en el Título de Propiedad de fecha veinticuatro de agosto de mil



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

novecientos ochenta y siete, expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo a folios quinientos cuarenta y siete; **v)** De allí que verificándose que la Municipalidad Provincial de Chiclayo, vendió el predio de *litis* al amparo de la Ley número 23853, efectivamente vigente al momento de transferir el bien inmueble a los iniciales propietarios registrales Jacinto Vásquez Campos y Adriana Luján Aguilar, de quienes deriva el tracto sucesivo a favor del demandante; mientras que respecto a la Municipalidad Distrital de Reque, ésta lo habría hecho en virtud a una Ley número 13736, que para la fecha en que se realizó la compra venta en favor de los codemandados, el veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno (según minuta a folios cuarenta y nueve y vuelta), se encontraba tácitamente derogada, teniendo en cuenta que desde su publicación el once de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, se habían sucedido diversas leyes orgánicas de municipalidades tales como las contenidas en el Decreto Legislativo número 51 publicado el diecisiete de marzo de mil novecientos ochenta y uno, y en la Ley número 23853 publicada el nueve de junio de mil novecientos ochenta y cuatro; se determina entonces, que el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble de *litis* lo acredita la parte demandante Miguel Ángel Sialer Samillán; **vi)** De todo lo expuesto, se advierte que, el demandante ostenta un derecho dominial obtenido de forma legítima y en virtud a un tracto sucesivo de más antigua data, en comparación al alegado en autos por los codemandados, significando ello que, el derecho preferente de la adquisición dominial del inmueble en mención, recae en dicho justiciable, al haber sido la persona de quien lo adquirió y demás personas quienes antes que él lo adquirieron, sus legítimos propietarios, por haberlo adquirido de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, con arreglo a lo previsto en la Ley número 23853; mientras los codemandados lo han obtenido de quien ya no estaba autorizado por ley a transferirlo -Municipalidad Distrital de Reque-, por encontrarse derogada tácitamente la ley que lo facultaba a ello (Ley N° 13736), además que para cuando lo adquirieron los hoy codemandados, el veintidós de enero del año mil novecientos noventa y uno según minuta de compra venta a folios cuarenta y nueve y vuelta, ya obraba en Registros Públicos el derecho de



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

propiedad inscrito, a favor de Jacinto Vásquez Campos y Adriana Flor Lujan Aguilar, desde mil novecientos ochenta y ocho, como se aprecia a folios diez, personas de quienes deriva el tracto sucesivo a favor del demandante. En consecuencia, los demandados no tienen derecho anterior, ni mejor derecho, ni inscripción a su favor, que enerve el tracto sucesivo del cual proviene el mejor derecho de propiedad del demandante, conforme ya ha quedado expuesto en los considerandos precedentes.

3.4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.

Recurrida la sentencia de primera instancia, la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Lambayeque resolvió **confirmar** la sentencia de primera instancia, señalando que existe un derecho prevalente en la propiedad del demandante en oposición al derecho de propiedad alegados por los demandados en cuanto al bien inmueble objeto de reivindicación, ello en razón a que si bien los demandados adquirieron la propiedad del inmueble por escritura pública del dos de diciembre de mil novecientos noventa y seis y los actores adquirieron la propiedad del mismo bien mediante escritura pública de fecha catorce de octubre del dos mil cinco, el problema en la adquisición de los demandados radica en el tracto sucesivo y en la falta de legitimación en sus vendedores, pues lo adquieren de la Municipalidad Distrital de Reque, de quien no se ha acreditado haya tenido derechos inscritos en los registros públicos respecto del inmueble ubicado en la calle Amaru Inca Yupanqui N°980, Sector I, del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque (conocido registralmente como Lote N° 8, Manzana E-2, Sector 1, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en la Partida Registral P10006556 de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo de fecha veinticuatro de agosto de mil novecientos ochenta y siete; por tanto, estando al contenido registral que corre de folios seis a folios catorce, ninguno de las personas que aparecen con derechos inscritos en los registros públicos resulta ser quien ha transferido el derecho de propiedad del inmueble en disputa a favor de los demandados, por lo que su transferencia ha



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

sido materializada con ilegitimidad en la Municipalidad Distrital de Reque; en tal sentido, resulta prevalente el derecho de propiedad alegado por el demandante, quien adquiere el bien inmueble de quien aparece con derecho inscritos en los registros públicos (principio de tracto sucesivo que regula el artículo 2015° del Código Civil) de modo que su transferencia lo fue de manos de los legitimados para hacerlo, situación que difiere, para el caso de la adquisición de los demandados; consecuentemente, debe protegerse el derecho del actor en oposición a los derechos de propiedad alegados por los demandados.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO: En el presente caso, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción de normas de derecho material y procesal, teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por la causal de infracción normativa material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal.

SEGUNDO: El artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Estado, consagra el derecho al debido proceso o proceso justo que se conceptúa como aquel derecho humano o fundamental que tiene toda persona por el solo hecho de serlo y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable competente e independiente, toda vez que el Estado no solo está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes y terceros legitimados, sino a proveerla bajo determinadas garantías mínimas que le



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

aseguren tal juzgamiento imparcial y justo; por lo tanto, aquel derecho no solo tiene un contenido procesal y constitucional sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial y justo.

TERCERO: Analizados los argumentos de la sentencia de vista, recurrida en casación se advierte que el Ad quem ha emitido un pronunciamiento congruente y razonado con el objeto materia de controversia, habiendo expresado una motivación fáctica y jurídica que ha servido de sustento a la decisión jurisdiccional finalmente adoptada, conforme a la exigencia prevista en el inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política, no advirtiéndose por lo demás afectación al derecho del debido proceso; en consecuencia, no se verifica en términos procesales que la sentencia de vista adolezca de una falta de motivación dentro de su estructura interna al haberse expuesto de manera suficiente los argumentos necesarios que a consideración de la sala superior han servido de soporte para estimar la demanda, deviniendo por tanto en desestimable el recurso de casación en este extremo.

CUARTO: Esta Suprema Sala considera que antes de emitir pronunciamiento respecto a la causal material declarada procedente debe efectuar algunas precisiones en torno al derecho de propiedad. Conforme a reiterada y uniforme jurisprudencia casatoria de esta Sala de Casación, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, En ese sentido, tenemos que el artículo 923 del Código Civil, define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar un bien (*ius vindicandi*) con las limitaciones que establece la ley y en armonía del interés social, siendo este derecho exclusivo de su titular y excluyente respecto de terceros. En este sentido, la reivindicación como uno de los atributos de la propiedad, constituye aquella acción real que corresponde ser ejercitada por el propietario de un bien contra aquel que lo posee o detenta, con el objeto de hacer reconocer su derecho de



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

propiedad y lograr su restitución, de tal manera que el propietario no poseedor de un bien obtiene la restitución de éste de parte del poseedor no propietario.

QUINTO: Ahora bien, para que prospere la acción reivindicatoria, el demandante debe acreditar cuatro requisitos para su procedencia, siendo *el **primero***, que el actor debe probar la propiedad del bien, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada; *el **segundo***, es que el demandado debe hallarse en posesión del bien, pues la acción 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; *el **tercero***, que el demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien, sin embargo, puede acontecer que durante el proceso, el demandado invoque 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 acción reivindicatoria puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como sujetos sin título o a un mero poseedor. En cualquiera de las hipótesis, el juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el *verus dominus*; *el **cuarto***, es que el objeto litigioso sea identificado y determinado, es decir, conocerse cuál es el bien físico (o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito, esto por cuanto el derecho de propiedad se ejerce sobre cosas u objetos del mundo exterior que sean apropiables y cuenten con valor económico. Se deben añadir a lo antes expuesto la necesidad que para que prospere la acción reivindicatoria, deberán concurrir los cuatro requisitos antes mencionados.

SEXTO: Bajo este orden de ideas, en lo que respecta al cumplimiento del primer requisito, esto es, con relación a la propiedad del bien inmueble materia de reivindicación, debe señalarse que el demandante acredita el ejercicio del derecho de propiedad, conforme se aprecia de la escritura pública de compraventa de



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

fecha 14 de octubre del 2005 (fs. 2-3) por parte de Franco Milton Huanambal Arbaizal en su calidad de vendedor y Miguel Ángel Sialer Samillan en su calidad de comprador, cumpliéndose en consecuencia con el primer requisito de procedencia de la reivindicación. Cabe señalar que el demandante no cuenta con título de propiedad inscrito en registros públicos.

SÉTIMO: En relación al segundo requisito de procedencia, esto es, que el demandado debe hallarse en posesión del bien, debe señalarse que tanto de la demanda como del escrito de contestación del demandado, se desprende que éste último, efectivamente se encuentra ocupando el predio materia de reivindicación, siendo por ello precisamente que la acción reivindicatoria se dirige contra el mismo, posesión que por lo demás se corrobora con el mérito del acta de continuación de la audiencia de pruebas (fojas 314-315), por el que el propio demandante refiere que la parte demandada es quien tendría la posesión del inmueble sub Litis; por consiguiente, en el presente caso se cumple igualmente con el segundo requisito de procedencia de la reivindicación.

OCTAVO: En lo que respecta al tercer requisito de procedencia de la reivindicación, esto es, que el demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien; se verifica que durante el sequito del proceso, el demandado en su escrito de contestación alega que cuenta con título que lo legitima en la posesión del predio materia de Litis, afirmación que en este caso se encuentra acreditado con la compraventa por el que la Municipalidad Distrital de Reque transfiere en venta el predio sub materia a los demandados, según copia de la escritura pública de compra venta que corre a fojas 50-51; por consiguiente, puede decirse válidamente que los demandados Pedro Chung Hernández y Jacinta Mayorga Villegas de Chung cuentan efectivamente con título que los legitima en la posesión del predio materia de reivindicación, lo cual se encuentra dado por su condición de comprador del referido inmueble de su anterior



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

propietario la Municipalidad Distrital de Reque. Cabe precisar igualmente que la parte demandada no cuenta con título de propiedad inscrito en registros públicos.

NOVENO: Bajo estas circunstancias, corresponde en consecuencia determinar quién sería el “*verus dominus*”, sin embargo, estando a que, conforme se ha dejado anotado, las partes hoy en conflicto no tienen derecho inscrito, resulta necesario, en aplicación del principio de prioridad registral contenido en el artículo 2016 del código civil, efectuar previamente un estudio de los antecedentes registrales de las partes en conflicto así como el tracto sucesivo del cual derivan las adquisiciones registrales anteriores.

DÉCIMO: En ese sentido, de los antecedentes registrales de la parte demandante, se aprecia lo siguiente: de la Copia Certificada de la partida N° 02228587, Tomo 199, Foja 509, Asentamientos Humanos (fs. 639-719), el Concejo Provincial de Chiclayo resulta ser el primer titular registral, según se advierte de la primera de dominio de fecha 22 de febrero de 1972, que deriva de la Resolución Suprema N° 096-72-VI DB de fecha 09 de febrero de 1972 en la que dicha comuna edilicia aparece como propietaria del área de ubicada en el distrito La Victoria en cuya Manzana E-3 se ha independizado el Lote N° 8, Manzana E-2, Sector 1 de un área de 101.25 m², circunstancia que se corresponde igualmente de la copia certificada de la partida N° 02279922 (fs. 521-522) que tiene como antecedente la partida N° 10006556 en la que aparece la sucesiva cadena de transmisiones registrales posteriores a la citada Municipalidad, que comprende a la sociedad conyugal Jacinto Vásquez Campos y Adriana Flor Lujan Aguilar y finalmente Franco Milton Huanambal Arbaiza, quien posteriormente transfiere el referido lote de terreno a favor del hoy demandante mediante escritura pública del fecha 14 de octubre del 2005 (fs. 2-3 vuelta).

DECIMO PRIMERO: De los antecedentes registrales de la parte demandada, se advierte lo siguiente: De la copia certificada de la partida N° 11005243, Tomo 17, foja 117, Registros de Predios (fs. 720-724), se aprecia que el Concejo Municipal



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

de Reque es el titular registral originario del Fundo Chacupe, conforme se advierte del Asiento 1, inscrita en registros públicos el 11 de abril de 1914, advirtiéndose por lo demás que dicha partida registral permanece activa, conforme se aprecia del Oficio N° 05-2017/Z. RN° II-PUB-CH-EOS de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo (fs. 626-627). Asimismo, se verifica que, con posterioridad, el Concejo Distrital de Reque ha transferido el bien sub materia al hoy demandado Pedro Chung Hernández y Jacinta Mayorga de Chung, conforme a la Minuta de fecha 21 de enero de 1991 (fs. 49 vuelta) y la escritura pública de fecha 02 de diciembre de 1996 (fs. 50-51).

DÉCIMO SEGUNDO: De lo señalado en los considerandos precedentes, se advierte que el propietario más antiguo vendría a ser la Municipalidad Distrital de Reque de la que se deriva el título de propiedad del demandado, en tanto que su dominio registral data del año 1914; siendo que la primera de dominio de la Municipalidad Distrital de Chiclayo de la que se deriva el título de propiedad del demandante, deriva de la inscripción registral de fecha 22 de febrero de 1972. De acuerdo a lo antes expuesto, el derecho de propiedad de los demandados debe prevalecer sobre el derecho de propiedad del demandante al derivar de un propietario registral más antiguo cuyo tracto sucesivo se ha mantenido incólume conforme a la transmisión registral antes señalada; en consecuencia, se concluye de lo anteriormente expuesto que los demandados ostentan un mejor derecho de propiedad en relación a la parte demandante, respecto del predio sub Litis, que le permite por consiguiente mantener la posesión del referido bien, no cumpliendo el demandante con este requisito de procedencia.

DÉCIMO TERCERO: En relación al cuarto requisito de procedencia de la reivindicación, esto es, que el objeto litigioso se encuentre identificado y determinado, debe señalarse que si bien la parte demandada sostiene que el bien adquirido por el demandante es uno distinto al que es materia de Litis, sin embargo, dicha afirmación carece de veracidad por cuanto de la partida N°



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

10006556 (fs. 6-14) se advierte que el predio materia del presente proceso se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano La Victoria, Calle Amaru Inca Yupanqui N° 980 del distrito de La Victoria, registralmente conocido como Lote N° 8, Manzana E-2, Sector 1, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, por lo que se concluye que el bien inmueble sub Litis se encuentra debidamente identificado siendo objeto del presente proceso.

DÉCIMO CUARTO: Finalmente, a manera de dato adicional, se debe señalar que la parte demandada se encuentra en posesión del predio sub litis desde el año 1991, conforme señala en su escrito de contestación de demanda y corroborado por el propio demandante en su escrito de demanda, debiéndose acotar en ese contexto que el accionante no podría invocar a su favor el principio de la buena fe en la adquisición del referido predio por cuanto a la fecha de su adquisición, 14 de octubre del 2005, el bien se encontraba en posesión de los demandados, ello significa por tanto que el demandante se encontraba obligado como mínimo a verificar previamente la posesión del bien inmueble antes de realizar la compra venta, lo cual le habría permitido al accionante darse cuenta que su anterior transferente no se encontraba en posesión del referido predio sino los demandados.

DÉCIMO QUINTO: En ese contexto, habiéndose concluido que los demandados cuentan con título de propiedad anterior al del demandante que lo legitima en la posesión sobre el predio materia de reivindicación en condición de propietarios, dicha circunstancia permite establecer que el derecho preferente favorece en este caso a la parte demandada al haberse constituido en el verdadero propietario del inmueble sub materia, no procediendo en consecuencia amparar la demanda de reivindicación en contra de los demandados al no concurrir en el presente caso el tercer requisito de procedencia de la reivindicación.



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

**CASACIÓN 1417-2018
LAMBAYEQUE
REIVINDICACIÓN**

DÉCIMO SEXTO: En consecuencia, todo lo expuesto conlleva a que la sentencia recurrida deba ser revocada y en sede de instancia declararse infundada la demanda de reivindicación, al haber incurrido el Ad quem en error de hecho y de derecho, al momento de su emisión, resultando amparable la causal de infracción normativa material del artículo 70 de la Constitución Política, así como el artículo 2016 del código civil

Por tales consideraciones, y en atención a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Pedro Chung Hernández y Jacinta Mayorga de Chung; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha diecisiete de enero de dos mil dieciocho, la misma que declararon **NULA**; y **actuando en sede de instancia** **REVOCARON** la sentencia apelada de fecha diez de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas 566, que declara fundada la demanda; **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda de fojas 29 y siguientes; y **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Miguel Ángel Sialer Samillan contra Pedro Chung Hernández y otra, sobre Reivindicación; y *los devolvieron*.
Ponente, señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Ucc