



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN

**SUMILLA.** Si bien la propiedad se transmite con el sólo consentimiento de las partes conforme a lo establecido en el artículo 949 del Código Civil, cierto es que el derecho de los actores antes que sobre un área de terreno determinada, recae sobre un porcentaje de derechos y acciones del predio matriz, no correspondiendo a un proceso de Reivindicación la determinación de las precisiones del bien sobre el cual alega tener derecho de propiedad la parte demandante. En ese sentido tampoco resulta posible la individualización pues no encontrándose independizado el bien materia del proceso la propiedad que alegan los demandantes sobre el área de 2,500 m<sup>2</sup> constituiría en realidad una cuota ideal del predio matriz de 1,000 hectáreas el cual si se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N.º 11439305 a nombre de terceros.

Lima, diez de enero  
de dos mil veinte.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el acompañado; vista la causa número mil seiscientos quince guion dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

**1.- MATERIA DEL RECURSO.**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Pedro Máximo Gora Oscátegui y María Teresa Pereira Fernández**, contra la sentencia de vista de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que **revoca** la sentencia apelada de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis, que declara *fundada en parte la demanda*, y **reformándola** declara *improcedente* la referida demanda de reivindicación.

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

Que, esta Sala Suprema por resolución de fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, (folios 49 del cuadernillo de casación), declaró procedente el recurso de casación por causal de: **1) Infracción normativa procesal de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículo 12 de la**



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

**CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

**Ley Orgánica de Poder Judicial, e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil**, alega que la resolución impugnada causa agravio en razón que la Sala no ha meritado las pruebas instrumentales como el contrato de compraventa que acredita su propiedad de forma fehaciente. Alega que en la sentencia impugnada no se valora debidamente la diligencia de inspección ocular realizada en el inmueble materia de *litis*, en cuya diligencia se verificó *in situ*, y con el plan el terreno de su propiedad, sin que la parte haya opuesto a la descripción de la propiedad. Alega que la sentencia declara improcedente la demanda, no obstante obra en autos una escritura pública que prueba que el inmueble objeto de reivindicación se encuentra debidamente inidentificado. Sostiene que las referidas normas acreditan que el fallo que se impugna deviene en nulo al no haber sido motivado y expresado su amparo jurídico, omisión que contraviene el debido proceso

**2) lincorpora en forma excepcional la causal de infracción normativa material del artículo 979 del Código Civil**, a efectos de evaluar si a los demandantes le asiste el derecho de reivindicar el bien en su calidad de copropietarios.

**3.- ANTECEDENTES:**

**DEMANDA**

Por escrito de folios que por escrito de fojas cuarenta y uno a cuarenta y seis, subsanado a fojas cincuenta y dos a cincuenta y tres, Pedro Máximo Gora Oscátegui y María Teresa Pereira Fernández, interponen demanda de reivindicación contra Buenaventura Manuel Evangelio Félix.

**Petitorio.** Interponen demanda señalando como pretensión principal la reivindicación del inmueble constituido por un área de 2,300 m<sup>2</sup>, ubicado en los Lotes 09, 10, 25 y 26 de la Manzana CM, El Valle (Sector 2), comprensión de la Quebrada Media Luna y Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

También solicita que se declare su derecho a hacer suyas por accesión, sin obligación de pago alguno, de las edificaciones o construcciones que pudieran



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

**CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

existir dentro del área de terreno de su propiedad, por haberse construido de mala fe por el demandado.

**Fundamentos de Hecho.** Refieren los accionantes que mediante Escritura Pública de fecha diez de noviembre de dos mil once, los señores Jorge Alberto Velazco Murillo, Dora Flores Ríos y Carlos Alberto Gora Oscátegui les transfirieron la propiedad de 2,300 m<sup>2</sup>, constituido por los lotes 09, 10, 25 y 26 de la Mz. CM, El Valle (Sector 2) comprensión de la Quebrada Media Luna y Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho; siendo que la propiedad de los vendedores, que constituye un área mayor, se encuentra debidamente inscrita en el Asiento C000296 de la Partida Electrónica N.º 11439305 del registro de propiedad inmueble de Lima.

Expresan que a su vez los señores Jorge Alberto Velazco Murillo, Dora Flores Ríos y Carlos Alberto Gora Oscátegui, adquirieron el terreno del área mayor de 278.98 hectáreas, mediante Escritura Pública de fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, efectuada ante la Notaría Pública del doctor César Bazán Naveda y la Escritura Pública aclaratoria y rectificatoria de fecha veintitrés de diciembre de dos mil once, efectuada ante la Notaría Pública del doctor Sergio Armando Berrospi Polo.

Precisan que el demandado está en posesión de su terreno de manera ilegal y sin título válido que lo faculte para hacerlo teniendo como propósito el adueñarse de su propiedad con el falso argumento que son tierras de la Comunidad Campesina de Jicamarca, anexo 22 y que cuentan con documentos que acreditan su propiedad.

Manifiestan que al fin de llegar a un arreglo amistoso sobre la ilegítima posesión que tiene el demandado sobre su bien inmueble, se apersonaron en varias oportunidades a dialogar con dicha persona, pero no hubo ningún resultado por lo que se vieron obligados a invitarlo a conciliar; sin embargo, el demandado no acudió al centro de conciliación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminado el trámite correspondiente, el *Aquo* declaró ***fundada en parte la demanda*** de fojas cuarenta y uno a cuarenta y seis, subsanada de fojas cincuenta y dos a cincuenta y tres; en consecuencia, ***ordena*** que el demandado Buenaventura Manuel Evangelio Félix, reivindique, desocupe y entregue a los demandantes el bien inmueble e ***infundada en el extremo de la pretensión de adquisición por accesión*** de las edificaciones o construcciones existentes en el inmueble sub *litis*; ***bajo los siguientes argumentos***: que el hecho que el inmueble sub *litis* no se encuentre independizado registralmente del área mayor, no constituye impedimento legal para ordenar la reivindicación a su legítimo propietario; resultando suficiente que el inmueble sub *litis* se encuentre identificado para la procedencia de la reivindicación, se concluye que el bien inmueble objeto de reivindicación sí se encuentra debidamente identificado.

El inmueble que el demandado lo identifica como “Avenida Miguel Grau Manzana CG, lote 12, sector “El Valle” del anexo 22 de la Comunidad Campesina de Jicamarca, distrito de San Antonio”; es el mismo bien inmueble que los demandantes lo identifican como “Manzana CM, lotes 09, 10, 25 y 26, El Valle (Sector 2), comprensión de la Quebrada Media Luna y Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho”, ello se acreditó con la Inspección Judicial realizada en el mismo bien inmueble sub *litis* por este despacho, conforme al acta que obra a fojas doscientos cuarenta y cuatro a doscientos cuarenta y cinco. En dicha acta no hubo cuestionamiento de ninguna de las partes acerca de la identificación y ubicación del inmueble.

**SENTENCIA DE VISTA**

La Sala de Vista **revocó** la ***sentencia*** contenida en la resolución número quince de fecha trece de diciembre del año dos mil dieciséis, que declara ***fundada en parte la demanda*** de reivindicación, ***reformándola***, declararon ***improcedente la referida demanda***, bajo el amparo de los siguientes argumentos: el predio matriz se encuentra indiviso, es decir, sin partición



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

**CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

material, por lo que no se puede precisar cuál es el área material (física) que pretende reivindicar el actor, según se ha precisado en el literal b) del presente fundamento. Por tanto, al no haberse logrado acreditar la identificación plena del bien ocupado por el demandado, entonces, ello impide conocer cuál es la entidad física sobre la cual el acreedor cuenta con el poder legítimo de obrar, por lo que no se cumple con acreditar dicho requisito. Abona a lo expuesto precedentemente que este Superior Colegiado ya ha tenido la oportunidad de emitir pronunciamientos en casos similares en que se pretendía reivindicar un bien contando únicamente con la acreditación de la titularidad de cuotas ideales y no de un área concreta, concluyendo en dichos casos que se requiere la identificación concreta e individualizada del área a reivindicar<sup>1</sup>, por lo que se tiene en cuenta dichos pronunciamientos previos para resolver la presente *litis*.

**4.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.** En materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, -dentro del cual se encuentra la motivación de las resoluciones judiciales-, considerando que esto supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial y cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

**SEGUNDO.** A efectos de dilucidar la infracción normativa procesal denunciadas, se debe precisar que el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú señalan que es principio y derecho de la función jurisdiccional: La observancia del Debido Proceso, la Tutela Jurisdiccional y 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.

---

<sup>1</sup> Por ejemplo en las sentencias de vista dictadas en los procesos signados con los números 194-2014 (Ref. 282-2016), 553-2014 (Ref. 037-2017) y 167-2012 (Ref. Sala N° 056-2012).



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

**CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

**TERCERO.** Asimismo el Tribunal Constitucional ha establecido que *“el derecho al debido proceso previsto por el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, aplicable no sólo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos”*. Agrega que *“el derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre estos derechos constitucionales, especial relevancia para el presente caso adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones”*; respecto a la garantía constitucional de la motivación refiere que *“En todo Estado constitucional y democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional”*.

**CUARTO.** En línea de principio tratándose de un proceso de Reivindicación, resulta necesario precisar que la acción reivindicatoria es un medio de tutela del derecho de propiedad por medio del cual su titular exige la entrega de un bien de aquella persona que ilegítimamente lo viene poseyendo. En este sentido, es totalmente pacífico entender que es presupuesto general para demandar la reivindicación la acreditación de la titularidad de la propiedad.



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

**CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

**QUINTO.** En el presente caso, se observa que los demandante sustentan su derecho de propiedad en la Escritura Pública de “Aclaración y transferencia de acciones y derechos que celebran de una parte: Jorge Velazco Murillo y otros a favor de Pedro Máximo Gora Oscátegui y cónyuge”, de fecha diez de noviembre de dos mil once, obrante en copia certificada de fojas tres al diez; de la cláusula segunda del citado instrumento público se observa que Jorge Velazco Murillo, Dora Flores Ríos, Pedro Máximo Gora Oscátegui y María Teresa Pereira Fernández, son propietarios de un predio ubicado en El Valle (Sector 2) Comprensión de la Quebrada Media Luna y Canto Grande, inscrita en la Partida Electrónica N.º 11439305, adquirida mediante instrumento público de fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, efectuada ante la Notaría César Bazán Naveda de un área de 197.80 hectáreas, aclarada y rectificadas por instrumento público de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dos.

**SEXTO.** En la cláusula tercera del referido instrumento público se estipuló lo siguiente: *“por el presente instrumento, en virtud del mandato y su ejecución, los otorgantes dan en transferencia real y enajenación perpetua a favor de los adquirentes **el 0.082452% de derechos y acciones de 278.95 hectáreas y/o 2’789.500 m<sup>2</sup>, comprendiendo las acciones y derechos que se transfieren un área total de 2,300.00 m<sup>2</sup> (Dos mil trescientos metros cuadrados), la misma que está constituida por los lotes 09, 10, 25 y 26 de la Mz. “CM” de 575.00 m<sup>2</sup> cada uno, El Valle (Sector 2), comprensión de la Quebrada Media Luna y Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima...”***

**SÉTIMO.** Consecuentemente, si bien los actores alegan propiedad del predio materia de autos, en el presente proceso no se ha acreditado uno de los elementos que se requieren para la reivindicación, esto es, la identificación concreta del bien ocupado por el demandado, debido a que no se ha demostrado la identidad del predio señalado en la demanda, toda vez que, los





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

**CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

otorgantes conforme a la escritura pública de **aclaramiento ratificación y transferencia de acciones y derechos** de fecha diez de noviembre de dos mil once, dan en transferencia real y enajenación perpetua a favor de los adquirentes **el 0.082452% de derechos y acciones de 278.95 hectárea y/o 2'789.500 m<sup>2</sup>, comprendiendo las acciones y derechos que se transfieren un área total de 2,300.00 m<sup>2</sup> (Dos mil trescientos metros cuadrados).**

**OCTAVO.** Que, si bien la propiedad se transmite con el sólo consentimiento de las partes conforme a lo establecido en el artículo 949 del Código Civil, cierto es que el derecho de los actores antes que sobre un área de terreno determinada, recae sobre un porcentaje de derechos y acciones del predio matriz, no correspondiendo a un proceso de Reivindicación la determinación de las precisiones del bien sobre el cual alega tener derecho de propiedad la parte demandante. En ese sentido tampoco resulta posible la individualización pues no encontrándose independizado el bien materia del proceso la propiedad que alegan los demandantes sobre el área de 2,500 m<sup>2</sup> constituiría en realidad una cuota ideal del predio matriz de 1,000 hectáreas el cual si se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N.º 11439305 a nombre de terceros. Siendo ello así no se advierte la vulneración al debido proceso que la parte recurrente denuncia por lo que este extremo deviene en desestimable.

**NOVENO.** Que, en ese sentido al haberse determinado la improcedencia de la demanda por haber demostrado la parte demandante que únicamente cuenta con la acreditación de la titularidad de cuotas ideales y no de un área concreta e individualizada, no corresponde ingresar al análisis del artículo 979 del Código Civil, referido a que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común, toda vez que previo al análisis de la norma en mención se requiere la identificación concreta e individualizada del área a reivindicar, y con dichos pronunciamientos ingresar a resolver la *litis*; por lo que **la infracción normativa material también deviene en desestimable.**





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

**CASACIÓN 1615-2018  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

**6.- DECISION:**

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Pedro Máximo Gora Oscátegui y María Teresa Pereira Fernández**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y *los devolvieron*. **Ponente señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

Dah /Gvq