



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

Si bien las instancias inferiores han analizado del título invocado por el demandado, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer el bien materia de *litis*, ello no significa que, en el presente proceso de reivindicación, de oficio la autoridad jurisdiccional deba pronunciarse sobre la validez o no de dicho acto jurídico, sino que el mismo debe hacerse valer en vía de acción.

Lima, veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número 5837-2018, en Audiencia Pública llevada a cabo en el día de la fecha y, producida la votación conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial se expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata de dos recursos de casación, interpuestos por el demandante **Andrés Melchor Lavado Juárez** y demandado **Julio Federico Saldaña Capuñay**, obrantes a fojas setecientos cincuenta y ocho y setecientos ochenta y cuatro, respectivamente, contra la sentencia de vista de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas setecientos diez que **confirma** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres, de fecha once de julio del dos mil diecisiete, obrante en folios quinientos noventa y cinco, que declara **fundada en parte** la demanda sobre reivindicación, en consecuencia, ordena que los demandados desocupen y entreguen al demandante el inmueble *sub litis*; debiendo previamente en ejecución de sentencia, solo respecto del área *sub litis*, el dueño del suelo pagar el valor de la edificación cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra, o en caso contrario, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno, conforme lo dispuesto en el sétimo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

considerando. Asimismo, declara **infundada** la demanda en el extremo de las pretensiones de demolición de las construcciones presentes y futuras e indemnización por daños y perjuicios.

II. ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones de lo acontecido en el proceso:

1. DEMANDA

Andrés Melchor Lavado Juárez, a través de su apoderado Enrique Giovanni Avalos Sedano mediante escrito de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, obrante a fojas cincuenta y siete, interpone demanda de reivindicación, contra **Julio Federico Saldaña Capuñay, Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña y la Institución Educativa “Ciencia y Arte” S.A.C.** a efectos que los codemandados desocupen y entreguen el lote de terreno ubicado en la Manzana “X” **Lote 26** del Sector Natasha Alta de la Urbanización Popular El Cortijo, distrito y provincia de Trujillo, departamento de la Libertad; asimismo, **solicita la demolición de las construcciones** presentes y futuras sobre el inmueble objeto de reivindicación que deberán efectuar los demandados a su costo, o en su defecto, demolición de dichas construcciones a costo de la parte demandante; en este último caso, con cargo a reembolso por parte de los demandados por los gastos que irroque la demolición; finalmente, **solicita indemnización** por daños y perjuicios por el monto de ochenta mil soles (S/ 80.000.00); todo ello por los siguientes fundamentos:

Con relación a la Reivindicación:

- i) El demandante aduce que, adquirió de la Cooperativa de Vivienda El Cortijo mediante adjudicación en propiedad el Lote 26, en mérito de la Minuta de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y nueve y Escritura Pública ordenada por el Tercer Juzgado Especializado Civil de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

Trujillo, cuyo derecho se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo, en la Partida N°P14091241;

- ii) Con fecha once de junio de dos mil siete, al tomar conocimiento que los ahora demandados, propietarios del lote colindante habían ingresado al terreno, e incluso habían efectuado zanjas, cursó carta notarial, para que se abstengan de construir en el bien inmueble *sub litis*, y que sea desocupado en el plazo de veinticuatro horas.
- iii) Alega que sin haber obtenido respuesta alguna se vio obligado a interponer la acción legal, recaída en el Expediente N° 6514-2007, sobre reivindicación, proceso judicial que fue desestimado, en virtud a que los demandados habían efectuado construcciones no mencionadas en el petitorio de su demanda, sin embargo, precisa que, en los fundamentos de las dos sentencias, quedó plenamente reconocido el derecho de propiedad de su poderdante, sobre el referido inmueble. Asimismo, en aquel proceso, la defensa de los demandados se basó en que son propietarios del lote 26-A, el cual es inexistente.
- iv) **Respecto a la Demolición de lo Construido**, los demandados iniciaron la construcción de una fábrica consistente en dos pisos, de mala fe, pues lo realizaron con posterioridad a la citación con la demanda en el citado expediente N° 6514-2007, hecho que lo corrobora con la Carta Notarial que les cursó. Asimismo, todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones.
- v) **Con relación a los daños y perjuicios**, precisa que las construcciones efectuadas le causan perjuicio, toda vez que no le ha permitido ejercer los atributos propios de su calidad de propietario, y peor aún, ha servido para lograr un beneficio económico indebido a favor de los demandados.

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA:

2.1 Julio Federico Saldaña Capuñay y Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña, a través de su representante Nisce Janett Chamochumbi Pereyra mediante escrito de fecha veintitrés de noviembre de dos mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

once obrante a fojas ciento once contestan la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Que adquirieron el predio *sub litis* mediante minuta de compraventa, de fecha nueve de marzo del dos mil, en su calidad de propietarios tomaron posesión del bien y ejercieron los actos de disposición; asimismo refieren que pagaron los tributos municipales correspondientes.
- Indican que la construcción en las propiedades 27 y 26-A se hicieron con anterioridad a la interposición de la demanda del proceso previo, antes del dos mil siete, por tanto, son construcciones de buena fe.
- Son propietarios de los lotes 27 y 26-A, es falso lo alegado respecto a la inexistencia del lote 26-A, pues ello puede observarse de la minuta efectuada con la Cooperativa. El lote 26-A es distinto al adquirido por el demandante lote 26.
- Las construcciones han sido realizadas en sus dos propiedades, donde funciona la entidad educativa. Es falso que se trate de construcciones en terreno ajeno de mala fe. Las construcciones se realizaron a partir del año dos mil uno.

2.2 Institución Educativa Privada Ciencia y Arte S.A.C mediante escrito de fecha veintitrés de noviembre de dos mil once obrante a fojas ciento treinta contesta la demanda, indicando lo siguiente:

- Que su representada posee los Lotes 27 y 26-A de la Manzana "X" de la urbanización Covicorti de esta ciudad, en virtud del contrato de arrendamiento, suscrito con los propietarios Julio Saldaña Capuñay y Noemí Vásquez Ruiz y, que no tiene ningún vínculo comercial, laboral, civil o de otra índole con el demandante.
- Su representada empezó a funcionar desde el dos mil once cuando ya existían las construcciones existentes, tanto en el lote 27 como en el 26-A.



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número ocho de fecha veinte de marzo de dos mil doce, obrante a fojas ciento ochenta y nueve se fijó como puntos controvertidos los siguientes:

1.- Determinar si el demandante Andrés Melchor Lavado Juárez tiene la condición de propietario del Lote de Terreno ubicado en la Manzana "X", Lote 26, Sector Natasha Alta de la Urbanización Popular El Cortijo, distrito y provincia de Trujillo, inscrito en la Partida Electrónica N° P14091241 de los Registros Públicos de la Zona Registral N°V – Sede Trujillo.

2.- Determinar si los demandados se encuentran en posesión del bien inmueble materia de *litis* de propiedad del demandante y como consecuencia disponer la desocupación y entrega del referido bien inmueble a favor del actor.

3.- Establecer si la parte demandada ha construido de mala fe la edificación en el predio de propiedad del demandante, consecuentemente determinar si corresponde ordenar su demolición del bien edificado a cargo de los demandados o en su caso por el actor, con cargo que dicho costo sea reembolsado por los demandados.

4.- Determinar si como consecuencia de lo señalado en los puntos controvertidos precedentes los demandados se encuentran obligados a pagar a favor del actor la suma de Ochenta Mil y 00/100 Nuevos Soles por concepto de indemnización por daños y perjuicios.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Octavo Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante resolución número cuarenta y tres de fecha once de julio de dos mil diecisiete obrante a fojas quinientos noventa y cinco expide sentencia declarando **fundada** en parte la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

demanda de reivindicación, e **infundada** en el extremo de las pretensiones de demolición de las construcciones presentes y futuras, e indemnización por daños y perjuicios. Por los siguientes fundamentos:

SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Revisada la Copia Literal de La Partida N° P1409124 1 se acredita que el demandante es titular del Lote 26, aunado a ello, del expediente acompañado N° 6514-2007, se verifica que no hay lote 26. Asimismo, obra el Oficio OAL/JEF-SATT N° 009-2009 del catorce de abril de dos mil nueve que informa que el Lote 26 y 26-A se refieren al mismo inmueble, el Oficio N° 521-2009-MPT-GDU del diecisiete de abril de dos mil nueve, la Municipalidad informa que solamente existe Lote 26; en el mismo sentido, se emite el Informe Pericial del diecisiete de enero de dos mil diez, obrante a fojas cuatrocientos noventa y seis del citado expediente. Dicho ello, está acreditada la inexistencia del lote 26-A de la Mz X, por ende, el bien *sub litis*, está individualizado e identificado, dado que se constata que el Lote 26 está ocupado por la institución educativa en conjunto con el lote 27.

RESPECTO A LA PROPIEDAD DEL DEMANDANTE

De los medios probatorios obrantes en autos se encuentra acreditado que el demandante tiene la calidad de propietario del predio de 187.20 m², por lo cual, se encuentra facultado para ejercer los atributos de su propiedad, el que pretende le restituyan.

SOBRE EL TÍTULO QUE OSTENTAN LOS DEMANDADOS

Si bien los demandados tienen la calidad de propietarios del lote 26-A y 27, ha quedado acreditado que el Lote 26 y 26-A se refieren al mismo inmueble.

Es necesario precisar que en el transcurso del proceso en ninguno de los fundamentos alegan ser propietarios del lote 26, dado que sostienen que es un predio distinto del lote 27, del cual son propietarios en virtud del Contrato Privado de compraventa del nueve de marzo del dos mil obrante



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

a fojas noventa el cual es válido en tanto no se declare judicialmente su ineficacia.

Sin embargo, se evidencia claramente la inexistencia del Lote 26A, por ende, el vicio del citado contrato al adquirir un bien inexistente de quien no se encontraba válidamente facultado, determinándose que en realidad los demandados construyen la Institución Educativa en el Lote 26, el cual conforma una sola unidad Inmobiliaria de dos pisos con la edificación del Lote 27 del cual son propietarios.

Habiéndose aclarado el panorama se verifica que los codemandados poseen el bien *sub litis* (Lote 26) en razón a la falsa acreencia que es el Lote 26-A, que adquirieron mediante Contrato Privado de Compraventa de fojas noventa, conjuntamente con el Lote 27, por ende, se encuentran en posesión del predio *sub litis* sin título alguno que los respalde.

Se establece que el accionante cumple con los presupuestos para reivindicar el predio materia de *litis*, por tanto, se procede en este extremo a estimar la demanda.

RESPECTO DE LA DEMOLICIÓN

Se evidencia claramente que las construcciones efectuadas por los demandados en el predio materia de *litis* no son de mala fe, dado que desconocían de la inexistencia del Lote 26A, por ende, en mérito a la normativa legal invocada, corresponde desestimar la demolición de las construcciones.

CON RELACION A LA INDEMNIZACIÓN

Se constata que no se encuentra acreditado los daños sufridos por el recurrente ya sean de naturaleza patrimonial (económicos), y extrapatrimonial (daño moral), por tanto, corresponde desestimar en este extremo la pretensión del recurrente.

5. RECURSOS DE APELACIÓN

5.1 Mediante escrito de fojas seiscientos veintisiete, el demandado **Julio Federico Saldaña Capuñay** interpone recurso de apelación contra la sentencia, invocando los siguientes agravios:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

1.- La resolución impugnada incurre en un error de hecho y de derecho, pues se ha valorado la inspección judicial que se practicó en el proceso de reivindicación a pesar de que no cumple con las formalidades de la ley. Asimismo, el informe se emitió sin que los peritos hayan intervenido en la inspección judicial, por lo que no era posible que conozcan el interior del bien *sub litis*. De oficio el *a quo* debió disponer que en este proceso se realice la inspección judicial, con la participación de los peritos judiciales a fin de determinar el valor de las construcciones levantadas de buena fe.

2.- No se ha determinado el área que deben desocupar y entregar los codemandados al demandante.

3.- No se ha valorado que los codemandados cuentan con justo título, como es la minuta de fecha cinco de setiembre de dos mil tres, obrante a folios ochenta y ocho, por lo que el demandante debió recurrir al proceso de mejor derecho de propiedad, más si el documento que contiene la compraventa del lote 26-A sigue vigente y no ha sido declarado nulo.

5.2 Asimismo, **Juana Rosa Sedano Castro, apoderada del demandante Andrés Melchor Lavado Juárez** mediante escrito de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas seiscientos cuarenta y cinco interpuso recurso de apelación, invocando como agravios:

1.- El *a quo* no ha valorado que los codemandados actuaron de mala fe al levantar la edificación sobre su terreno. De este modo, debió valorar el hecho que en el año dos mil siete envió una carta notarial a los codemandados para que se abstengan de realizar trabajos y construir en su terreno; se encontraba registrado desde el dos mil siete a su nombre; que en la lotización como en los planos perimétricos no se encontraba registrado el Lote 26-A; que la minuta del contrato de compraventa del Lote 26-A contiene muchas inconsistencias y que los demandados obtuvieron la autorización para que opere su colegio en los Lotes 26 y 27.

2.- El acto jurídico de compraventa del inmueble es nulo porque fue transferido por un tercero que no era su propietario y el referido inmueble



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

no existe, lo cual podía ser plenamente conocido por los codemandados al verificar la información de los planos de lotización inscritos.

3.- Se ha probado que se ha generado un daño al proyecto de vida y a su persona, tanto que tuvo que viajar a España para conseguir ingresos a fin de construir sobre el terreno *sub litis*. De este modo, no se requiere prueba para acreditarlo, toda vez que corresponde a criterios lógicos.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante resolución número cincuenta y dos del cuatro de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas setecientos diez expide sentencia de vista **confirmando** la sentencia apelada que declara **fundada en parte** la demanda, en consecuencia, ordena que los demandados Julio desocupen y entreguen al demandante el inmueble de su propiedad; debiendo previamente en ejecución de sentencia, solo respecto del área *sub litis*, el dueño del suelo pagar el valor de la edificación cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra, o en caso contrario, el invasor debe pagar el valor comercial actual de terreno, conforme lo dispuesto en el sétimo considerando. Asimismo, declara **infundada** la demanda en el extremo de las pretensiones de demolición de las construcciones presentes y futuras e indemnización por daños y perjuicios, bajo los siguientes fundamentos:

En cuanto al extremo que declaró fundada la pretensión de reivindicación.

- Don Andrés Melchor Lavado Juárez afirmó ser titular del inmueble a través de la copia certificada de la Partida Registral N° P14091241, en virtud de la escritura pública de fecha veintiocho de noviembre de dos mil cinco. Este Colegiado verifica que el demandante sí tiene la calidad de propietario del bien materia de *litis*, situación que lo faculta a solicitar la reivindicatoria vía acción.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

- Ahora bien, los demandados alegan que son copropietarios del bien Lote 26-A, no obstante, ello, de los medios probatorios se evidencia que el referido Lote 26-A no existe; asimismo, que su ubicación, área, linderos y medidas perimétricas corresponden al Lote 26. Para acreditar la afirmación, observamos los siguientes medios probatorios: 1) Oficio OAL/JEF-SATT N° 009-2009; 2) Oficio N° 521-2009-MPT -GDU; 3) Informe Pericial; 4) Resolución Directoral Regional N° 06227-2001-DRE-LA LIBERTAD.
- Del anterior análisis se concluye que los codemandados sí se encuentran en efectiva posesión del predio materia de *litis* y que carecen de justo título para detentarla, pues no son propietarios del Lote 26.
- Por otro lado, en relación al argumento de los codemandados: que la inspección judicial y el informe pericial no deben ser valorados pues se han efectuado sin cumplir las formalidades legales y de manera incompleta; debemos precisar que al momento en que fueron ofrecidos, admitidos y actuados no se presentó contra ellas algún tipo de cuestión probatoria,
- En cuanto al argumento que no se ha determinado el área que deben desocupar y entregar, se evidencia claramente que el predio sub *litis* se encuentra plenamente identificado e individualizado, en un área de 187.20 m².
- Finalmente, en aplicación de los artículos 938 y 941 del Código Civil, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado de buena fe u obligar al invasor que le pague el terreno.

En cuanto al extremo que declaró infundada la pretensión de demolición de la construcción e indemnización por daños y perjuicios.

- Se tiene que el demandante no ha cumplido con desvirtuar la presunción de buena fe que favorece a los codemandados, pues de los autos se verifica con meridiana claridad que han edificado sobre el terreno materia de *litis*, bajo la influencia de un error excusable, esto es, pensaban que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

habían construido sobre el Lote 26-A, respecto al cual se consideraban propietarios.

- Asimismo, la presunción absoluta que otorga la publicidad no resulta aplicable al presente caso, pues los referidos codemandados no se consideraban propietarios del bien inmueble *sub litis* que se encontraba registrado, sino de uno distinto que no figuraba en registros públicos.
- Por otro lado, en el presente caso no es posible para el juez analizar la nulidad de los actos jurídicos, sino simplemente determinar si el demandante se encuentra facultado para reivindicar un determinado bien que los demandados poseen sin título alguno.
- Finalmente, en relación con la pretensión de indemnización, se aprecia que el demandante no ha ofrecido medio probatorio para acreditar los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, ni para cuantificar el supuesto daño ocasionado por los codemandados; en consecuencia, su pretensión indemnizatoria debe ser declarada infundada.

III. RECURSOS DE CASACIÓN

Mediante escrito de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil dieciocho obrante a fojas setecientos cincuenta y ocho, **Juana Rosa Sedano Castro de Zavaleta apoderada de Andrés Melchor Lavado Juárez** interpone recurso de casación siendo declarado **procedente** por resolución de fecha tres de junio de dos mil diecinueve por las siguientes causales:

- a) Infracción normativa del artículo 220 del Código Civil**, indica que se ha omitido declarar de oficio la invalidez de un acto jurídico manifiestamente nulo por causal de objeto física y jurídicamente imposible. Ha quedado en evidencia que la Cooperativa El Cortijo ya liquidada vendió a su favor el Lote 26. Asimismo ambas instancias han determinado que no existe el Lote 26-A. ello lleva a conclusión de que se trata de un objeto físicamente imposible, la parte demandada conocía que dicho predio no existía y le atribuyó dolosamente dicha identidad que es de propiedad de su



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

representado, con el único propósito de ampliar su local educativo y beneficiarse económicamente, llegando al extremo de solicitar licencia de funcionamiento de servicios sobre los lotes 26 y 27 de la Mz. X. es evidente que el acto jurídico contenido en la minuta de compraventa versaba sobre la transferencia de un bien inexistente y se encontraba afecto de causal de nulidad absoluta por falta de uno de sus requisitos de validez, vicio que resulta evidente, manifiesta e incontrastable a la luz de los medios probatorios. Se ha incurrido en error al omitir el principio del *iura novit curia*.

Se le está obligando a reconocer el valor económico de las construcciones realizadas maliciosamente por los demandados, pese a que conocieron desde un inicio que edificaron fuera de los límites de su propiedad, desde la remisión de la carta notarial de junio del dos mil siete hasta la constatación y identificación de las construcciones por parte de la Juez en el expediente previo de reivindicación. Por lo que, no se puede inferir que los demandados subjetivamente actuaron bajo la creencia de la licitud en su comportamiento.

No puede haber error excusable si del empleo de un acto mínimo de diligencia ordinaria por su parte, como la búsqueda registral, podrían haber determinado si el predio que estaban adquiriendo contaba con existencia física o no. Es por ello, que nunca promovieron acción judicial que pretenda la formalización y ulterior inscripción de su supuesto derecho de propiedad.

- b) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución,** indica que si bien es cierto, todos los medios probatorios apuntaban a la ocupación indebida del predio de propiedad de su poderdante, y al mismo tiempo desvirtuaban una conducta basada en la buena fe por parte de los demandados, se ha inaplicado el adagio "*Accesorium secundum Principale*", declarando su pedido de demolición de edificaciones sobre terreno ajeno al amparo de lo prescrito por el artículo 943 del Código Civil,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

lo que supone una violación del principio de congruencia. Debe existir correspondencia entre lo pedido y lo resuelto.

Asimismo, **Julio Federico Saldaña Capuñay** interpone recurso de casación mediante escrito de fecha primero de octubre de dos mil dieciocho obrante a fojas setecientos ochenta y cuatro, siendo declarado **procedente** en la misma fecha por las siguientes causales:

- a) **Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil**, se encuentra acreditado que sobre el lote de terreno materia de reivindicación de su patrocinado conjuntamente con su cónyuge, doña Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña han realizado edificaciones, tal y conforme se encuentra acreditado con el acta de inspección judicial, predio en el cual funciona parte de las aulas de la Institución Educativa, en ese sentido, al no ser el demandante el dueño de las construcciones no puede reivindicarse por ser inseparables el terreno de las construcciones. Al existir edificaciones realizadas de buena fe por el recurrente, no se debía amparar la demanda.
- b) **Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política**, la impugnada trasgrede el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues si se hubiera motivado adecuadamente y no haciendo un análisis subjetivo o hechos descontextualizados o no pronunciándose sobre medios probatorios valorados por el *a quo*, la conclusión final igualmente hubiera sido confirmar la sentencia venida en grado.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Mediante la presente corresponde determinar si la Sala revisora ha incurrido en infracción al Principio de congruencia, al haberse desestimado su pretensión de demolición de las edificaciones sobre terreno ajeno al haberse acreditado la mala fe de éstas. Asimismo, si la



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

Sala Superior ha incurrido en motivación defectuosa al amparar la pretensión de reivindicación sin tomar en consideración que las edificaciones han sido realizadas por los codemandados.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

RESPECTO DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR JUANA ROSA SEDANO CASTRO DE ZAVALITA apoderada de ANDRES MELCHOR LAVADO JUAREZ

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, habiéndose declarado procedente los recursos de casación por causales de infracción normativa material y procesal, en primer término deben dilucidarse las relativas a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.

TERCERO.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

CUARTO.- Que, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.²

QUINTO.- Que, a efectos de determinar si la Sala Superior ha incurrido o no en infracción al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones judiciales, es necesario agregar que el derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna³. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.⁴

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

³ Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

⁴ Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

SEXTO.- Que, respecto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ésta se da cuando el juzgador ha cumplido con explicar los motivos de su fallo, sin embargo, lo realiza de modo insuficiente, y que si bien es cierto, no es necesario que se responda a cada uno de los alegatos de las partes, cuando la mencionada insuficiencia sea relevante, esto es, que no exprese las razones de su fallo, se estará afectando el derecho al debido proceso.⁵

SÉTIMO.- Que, una indebida motivación⁶ puede expresarse en: **a)** *Inexistencia de motivación o motivación aparente.-* cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de controversia o cuando ésta no explica las razones mínimas de dicha decisión; **b)** *Falta de motivación interna del razonamiento.-* cuando se presenta invalidez de una inferencia a partir de las premisas establecidas previamente por el juez, y cuando se presenta incoherencia narrativa, esto es, un discurso confuso; **c)** *Deficiencias en la motivación externa.-* se presenta cuando existe una ausencia de conexión entre la premisa y su constatación fáctica o jurídica; **d)** *Motivación insuficiente.-* cuando se cumple con motivar pero de modo insuficiente, exigiéndose un mínimo de motivación respecto de las razones de hecho o de derecho; **e)** *motivación sustancialmente incongruente.-* se produce cuando se modifica o altera el debate procesal, sin dar respuesta a las pretensiones planteadas por las partes, lo que implica poner en estado de indefensión a las partes.

OCTAVO.- Que, el recurrente alega que se ha vulnerado el derecho a una debida motivación de las sentencias judiciales puesto que no existe correspondencia entre lo pedido y lo resuelto, en tanto, al haberse

⁵ Cfr. Figueroa Gutarra. El Derecho a la debida motivación. Lima: Gaceta Jurídica.2014:81-82

⁶ STC Exp. N° 728-2008-PHC/TC, publicada el 23 de octubre de 2008. Fundamento jurídico 7



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

demostrado la ocupación indebida del pedio también se ha demostrado la mala fe en las construcciones. Al respecto, por el Principio de Congruencia Procesal los jueces están obligados a no otorgar a las partes más de lo que estas pretenden, a fundar sus decisiones únicamente en hechos alegados por las partes y a pronunciarse expresamente sobre cada uno de los puntos controvertidos determinados en el proceso.

NOVENO.- Que, aclarado ello, es posible advertir en primer término que, mediante resolución N°08 del veinte de marzo de dos mil doce, se fijaron los puntos controvertidos, en correlato a lo planteado en el escrito de demanda, y es en virtud a ello que las instancias de mérito han cumplido con dar respuesta a cada uno de ellos. Así pues, se ha determinado que la parte demandante tiene la condición de propietario del Lote de Terreno ubicado en la Manzana "X", Lote 26, Sector Natasha Alta de la Urbanización Popular El Cortijo, Distrito y Provincia de Trujillo, con derecho debidamente inscrito. Luego, dando respuesta al segundo punto controvertido, del análisis en conjunto de los medios probatorios, se ha podido determinar que los Lotes 26 y 26-A se refieren al mismo predio, pues el Lote 26 A que refieren los codemandados ser titulares no existe, por tanto, los codemandados Julio Federico Saldaña Capuñay y Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña no cuentan con justo título para poseer el bien materia de *litis*. Ahora bien, en cuanto al tercer punto controvertido, referido a la demolición, es de vital importancia determinar si las edificaciones han sido realizadas con buena o mala fe, pues de acuerdo a ello se aplican los artículos 941 y 943 del Código Civil, siendo que en el caso traído en autos, del análisis en conjunto de los medios probatorios, las instancias de mérito han determinado que no se ha podido destruir la presunción de buena fe en las construcciones realizadas por los codemandados Julio Federico Saldaña Capuñay y Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña, quienes han venido ostentando la posesión del predio materia de *litis*, en virtud al contrato



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

privado de compraventa obrante a fojas noventa. Finalmente, en cuanto al cuarto punto controvertido, referido a la indemnización por daños y perjuicios, las instancias de mérito han determinado que no se ha presentado medio probatorio alguno que permita demostrar algún daño sufrido.

De lo expuesto anteriormente, queda demostrado con meridiana claridad, que las instancias de mérito han resuelto el conflicto, atendiendo a los puntos controvertidos fijados mediante resolución número ocho, respetando el principio de congruencia procesal, el mismo que como se indicó anteriormente, debe guardar relación con lo pedido o con los puntos controvertidos y no con la valoración de los medios probatorios. A mayor abundamiento, cabe recordar que la interposición del recurso de apelación se establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, quien deberá pronunciarse únicamente respecto de los agravios denunciados en el recurso de apelación. En consecuencia, la infracción procesal denunciada debe ser desestimada.

DÉCIMO. - Que, entrando al análisis de la causal material denunciada, el recurrente alega como vicio que no se declarado de oficio la invalidez de un acto jurídico manifiestamente nulo por causal de objeto física y jurídicamente imposible, cuestión que en modo alguno puede ser amparado por este Supremo Tribunal, pues ello sí implicaría una vulneración al Principio de Congruencia Procesal al pretender pronunciamiento de algo que no ha no ha sido cuestionado judicialmente en este proceso, no ha sido materia de fijación de puntos controvertidos, por ende, no ha sido materia del contradictorio, de manera que emitir un pronunciamiento como el que pretende el recurrente, sí implicaría una afectación al derecho al debido proceso, máxime que no se trata de una nulidad manifiesta como alega el recurrente.



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

DÉCIMO PRIMERO.- Que, cabe precisar para la procedencia de la acción reivindicatoria deben de acreditarse los siguientes supuestos: **a)** que el actor acredite su calidad de propietario; **b)** que el demandado no acredite ningún derecho sobre el bien, puesto que el citado demandado puede oponerse a la acción de reivindicación si cuenta con derecho real que habilite su posesión legítima del bien, lo que en consecuencia da lugar, de ser el caso, al análisis de la oponibilidad de los derechos que existan entre las partes respecto del mismo bien, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer determinado bien; **c)** que el demandado debe de encontrarse poseyendo el bien; y, **d)** que se identifique y determine el bien que es materia de *litis*.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en concordancia con lo anteriormente señalado, y como ha ocurrido en el caso de autos, el demandado ha sustentado su defensa en que es propietario del Lote 26-A en virtud del contrato privado de compraventa obrante a fojas noventa, es por ello, que las instancias inferiores han entrado al análisis del título invocado por el demandado, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer el bien materia de *litis*, pero ello no significa que en este proceso sea admisible que de oficio la autoridad jurisdiccional se pronuncie sobre la validez o no de dicho acto jurídico, sino que el mismo debe hacerse valer en vía de acción, respetándose el derecho al debido proceso.

DÉCIMO TERCERO.- Que, finalmente, el recurrente, alega que no hay error en el comportamiento de los codemandados, prueba de ello es que no se promovió acción judicial que pretenda la formalización y ulterior inscripción del supuesto derecho de propiedad. Ello tiene relación a la pretensión de demolición, sin embargo, analizando los argumentos expresados por el recurrente se observa que en esencia pretende un nuevo pronunciamiento en sede casatoria, sobre los hechos establecidos



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

y pruebas valoradas por la Sala de mérito, lo cual no es posible de revisión, en tanto, este Supremo Tribunal no constituye una tercera instancia, mas aun cuando la sentencia de vista ha sido fundamentada en forma adecuada y razonada, máxime, si como indicó la Sala de mérito, corresponde a la parte demandante probar la mala fe de los codemandados al efectuar las edificaciones, pues de lo contrario, resulta aplicable, como en el caso de autos, el artículo 941 del Código Civil, siendo ello así, el título por el cual los codemandados Julio Federico Saldaña Capuñay y Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña entraron en posesión del bien, esto es, el contrato privado de fecha nueve de marzo de dos mil, con firmas certificadas notariales del mismo día, no fue cuestionado judicialmente, y por tanto, ha generado convicción (errada) a los demandados de que estaban en posesión del predio con justo título, predio que además no figuraba en registros públicos; finalmente, el argumento esbozado por el recurrente de que no se haya pretendido la formalización e inscripción del supuesto derecho de los codemandados ratifica la mala fe de éstos, se trata de una mera alegación de carácter subjetivo sin ningún respaldo probatorio, más aun si la inscripción no es obligatoria en nuestro sistema jurídico, por tales motivos, no son de recibo los agravios deducidos.

**SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR JULIO
FEDERICO SALDAÑA CAPUÑAY**

DÉCIMO CUARTO.- Que, igualmente el recurrente denuncia infracción al derecho a la debida motivación de las sentencias judiciales, pues según alega se habría realizado un análisis subjetivo, descontextualizando los hechos, sin embargo, esta Suprema Sala observa que la parte recurrente para sustentar su denuncia no rebate directa y concretamente el criterio contenido en la sentencia de vista, sino que, únicamente se limita a sostener en términos generales e imprecisos que lo resuelto por la Sala



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS

Superior no ha valorado que las construcciones han sido efectuadas por los codemandados Julio Federico Saldaña Capuñay y Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña y por tanto, no correspondería que se ampare la demanda de reivindicación, según alega, todo ello sin sustento jurídico alguno. Esta Sala Suprema concluye que la sentencia de vista sí cumple con las formalidades previstas en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, así como el artículo 122 del Código Procesal Civil, como se ha expresado en el noveno considerando de la presente sentencia, motivo por el cual dicha resolución no se encuentra afectada de nulidad, en consecuencia la causal procesal debe ser desestimada.

DÉCIMO QUINTO.- Que, respecto a la **denuncia material** realizada por Julio Federico Saldaña Capuñay, en el sentido de que no puede ampararse la pretensión reivindicatoria puesto que se ha determinado que los codemandados Julio Federico Saldaña Capuñay y Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña han realizado edificaciones de buena fe, no puede ser amparada, ya que lo alegado no tiene sustento jurídico alguno, puesto que en el presente proceso de reivindicación se reclama la entrega del bien inmueble, en calidad de propietario, lo que genera la desposesión del inmueble por la parte demandada al no ostentar justo título para poseer, asimismo, ha sido materia de debate en el presente caso si corresponde o no ordenar su demolición del bien edificado por los demandados en el Lote 26, siendo que, como ya se encuentra plenamente establecido corresponde aplicar el artículo 941 del Código Civil, al no haber podido desvirtuar la presunción de la buena fe en las construcciones efectuadas, como ya ha sido explicado ampliamente en la presente sentencia, de manera que lo resuelto por la Sala Superior se encuentra debidamente sustentado jurídicamente como así se ha expuesto en la misma.



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

**CASACIÓN 5837-2018
LA LIBERTAD
REIVINDICACIÓN Y OTROS CONCEPTOS**

DÉCIMO SEXTO.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que los recursos de casación interpuestos deben ser desestimados, al no apreciar que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal o material denunciadas.

VI.- DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon:

- A. INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por **Andrés Melchor Lavado Juárez**, y **Julio Federico Saldaña Capuñay** obrantes a fojas obrante a fojas setecientos cincuenta y ocho y setecientos ochenta y cuatro, respectivamente; en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.
- B. MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; en los seguidos por Andrés Melchor Lavado Juárez, contra Julio Federico Saldaña Capuñay, Noemí Hormesinda Vásquez Ruiz de Saldaña y la Institución Educativa “Ciencia y Arte” S.A.C sobre reivindicación y otros conceptos; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

KHM/sg