



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**SUMILLA:** *En un proceso de reivindicación, que constituye la acción real por excelencia en defensa de la propiedad, no solo es factible que el órgano jurisdiccional analice a quién corresponde la titularidad de un área de terreno en donde ambas partes manifiestan ser propietarias del mismo, es decir, estableciendo el mejor derecho de propiedad; sino que además se determine si la construcción que pudiera haberse realizado dentro del terreno litigioso lo ha sido con buena o mala fe.*

**Lima, veintitrés de agosto de dos mil veintidós**

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE  
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

**I. VISTA**; la causa número once mil doscientos noventa y dos - dos mil veinte-Tumbes, en audiencia pública a través de la plataforma virtual Google Hangouts Meet llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos : Calderón Puertas – Presidente, Yaya Zumaeta, Quispe Salsavilca, Yalán Leal y Ruidías Farfán, y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente Sentencia:

**1. Delimitación del objeto del Recurso de Casación**

En el presente proceso sobre reivindicación, la defensa técnica del demandado, **Juan Carlos Iglesias Lanfranco**, con fecha veintidós de octubre de dos mil veinte ha interpuesto virtualmente el Recurso de Casación obrante de fojas cuatrocientos once a cuatrocientos dieciocho del expediente principal, contra la **Sentencia de Vista** contenida en la resolución número veintiocho de fecha doce de agosto de dos mil veinte, corriente de fojas trescientos setenta y uno a cuatrocientos uno del mismo expediente, **en el extremo que confirma la sentencia apelada de primera instancia** expedida mediante resolución número dieciocho del uno de agosto de dos mil diecinueve, obrante de fojas doscientos setenta y siete a trescientos siete de los autos principales, **que declara fundada la demanda** sobre reivindicación.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**2. Motivos que han determinado la procedencia del recurso de casación**

Mediante Auto Calificatorio de fecha doce de mayo de dos mil veintiuno, corriente de fojas ciento sesenta y dos a ciento sesenta y cuatro y reverso (doble cara) del cuaderno formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la defensa técnica del demandado *Juan Carlos Iglesias Lanfranco*, por las siguientes causales:

**a)** *Infracción normativa de los artículos 1° y 3° de la Ley N° 26856, Ley de Playas, referido a la construcción de inmuebles dentro de la zona de dominio restringido*

**b)** *Infracción normativa de los artículos 914°, 941° y 943° del Código Civil.*

**3. Cuestión Jurídica en Debate**

En el caso particular, atendiendo a los argumentos que sostienen el recurso de casación resumidos en el auto calificatorio, el asunto jurídico en debate pasa por dos niveles de análisis: *primero*, verificar si la Sentencia de Vista ha sido expedida con sujeción a la normativa especial, en particular a una interpretación correcta de la Ley N° 26856, en sus artículos 1° y 3°, vinculados con los temas sobre la naturaleza de bien de uso público de las playas y las zonas de dominio restringido que califican; y, *segundo*, establecer si la decisión de la instancia superior de carácter confirmatorio ha significado el desconocimiento de la presunción de la buena fe del poseedor y de las reglas que sobre la edificación de buena o mala fe en terreno ajeno se regulan en los artículos 914°, 941° y 943° del Código Civil.

**II. CONSIDERANDO:**

***Antecedentes relevantes del proceso judicial***



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**PRIMERO**.- La absolución de las denuncias planteadas en el recurso de casación hace pertinente contextualizar el caso particular con la cita y breve recuento de los actos trascendentales vinculados con el desarrollo de la presente causa judicial. Así tenemos:

**1.1. Acto postulatorio de la demanda**

El veinte de enero de dos mil dieciséis la entidad estatal demandante, **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** (*en adelante SBN*), acude al órgano jurisdiccional interponiendo demanda sobre **reivindicación**, obrante de fojas treinta y cuatro a cuarenta y ocho del expediente principal, planteando el siguiente **petitorio**:

- *Pretensión principal:*

Se restituya al Estado el predio que cuenta con un área de 348.57 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión de 19,500.60 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 110246 22 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Tumbes y con Registro SNABIP N° 663 del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

- *Primera Pretensión accesoria:*

Se proceda al lanzamiento respectivo, el cual deberá ejecutarse contra todos los ocupantes del predio de la demanda, conforme a lo previsto en el artículo 590° del Código Civil <sup>1</sup>.

- *Segunda pretensión principal:*

---

<sup>1</sup> Debió decir Código Procesal Civil.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

Conforme al artículo 943° del Código Civil, se proceda a la demolición de lo edificado de mala fe, que se encuentre al momento de la ejecución.

Se sustenta el petitorio argumentándose principalmente que: **a)** el Estado es propietario del área reclamada que forma parte de uno mayor de 19,500.60 m<sup>2</sup>, inscrita a favor de la recurrente en la Partida N° 11024622 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Tumbes y con Registro SNABIP N° 663. Dicha área constituye un bien de dominio público, para el uso público en general, al encontrarse dentro de la zona de playa protegida según los documentos técnicos, por lo que corresponde a la recurrente prevenir y erradicar las ocupaciones indebidas, en atención a lo previsto por el artículo 73° de la Constitución Política y sus competencias previstas en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; **b)** la mencionada área de terreno se encuentra en posesión precaria del demandado Juan Carlos Iglesias Lanfranco, identificada dentro del “Plan de Protección y Cautela de Playas 2014” llevada a cabo entre los días trece y veintidós de agosto de dos mil catorce, advirtiéndose una edificación de dos pisos con material noble, con techo de palmas, con barandas y puertas de madera, que utiliza con fines comerciales, por lo que se procedió a notificársele con Oficio N° 1835-2014/SBV-DGPE-SDS, no habiendo emitido descargo alguno; y, **c)** se cumplen con los presupuestos para la reivindicación, por lo que es procedente el lanzamiento de ser el caso de todos los ocupantes, así como la demolición de lo edificado, según constatación hecha, por haber sido efectuada de mala fe.

**1.2. Planteamiento del contradictorio**

El demandado *Juan Carlos Iglesias Lanfranco* mediante escrito presentado el uno de abril de dos mil dieciséis, corriente de fojas ciento veinticinco a ciento treinta y cinco de los autos principales, contesta la demanda, solicitando que sea declarada infundada.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

Glosa como argumentos principales de su contradictorio que: **a)** por contrato de compraventa celebrado con Alejandro Gonzales Prada Lanfranco, del veintiuno de marzo de dos mil uno, elevado a escritura pública, adquirió la propiedad y cedió la posesión del predio ubicado en la avenida Panamericana N° 72, Sub Lote A, Urbanización Programa Zorritos, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, de una extensión de 206.40m<sup>2</sup>, donde opera el Hotel Costa Azul con una clasificación de tres estrellas, predio inscrito a favor del recurrente en la Partida N° 11002003 desde el cuatro de abril de dos mil uno; **b)** el veintiuno de abril de dos mil tres la Municipalidad de Contralmirante Villar le otorgó un Certificado de Posesión del predio ubicado en la avenida Faustino Piaggio N° 1 15, distrito de Zorritos, con una extensión de 1,003.18 m<sup>2</sup>, precisándose en dicho documento que sobre el predio ya existía una edificación, un Hostal operativo y que alcanzaba al terreno que se menciona en la demanda; **c)** el veinte de noviembre de dos mil doce se otorgó a Corporación Hotelera Costa Azul, por parte de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI, el uso de red acuática; **d)** el Estado, representado por la Municipalidad de Contralmirante Villar, y en otro caso por la DICAPI, ha conocido la posesión del terreno desde el año dos mil tres (fecha de expedición de la Constancia de Posesión), es decir, ya ha validado y legitimado la posesión sobre el terreno y la ampliación del mismo; **e)** no se ha advertido que la inscripción del derecho de la demandante recién se realizó en marzo de dos mil catorce, en tanto que la posesión del recurrente se produjo al menos desde el año dos mil tres, por lo que no existe mala fe, habiéndose ejercido la posesión de buena fe, de manera continua, pacífica y pública por más de diez años y antes de la publicación de la ley que declaró imprescriptibles los bienes de dominio privado del Estado; y, **f)** de acceder a lo solicitado por la demandante, tendría que reconocerse el valor de la edificación, conforme al artículo 941° del Código Civil.

**1.3. Integración procesal y declaración de rebeldía confirmada**

Mediante resolución número siete del siete de noviembre de dos mil diecisiete, corriente de fojas ciento sesenta y nueve a ciento setenta y dos del expediente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

principal, el Juzgado de mérito resuelve, entre otros puntos, integrar al proceso a la empresa Corporación Hotelera Costa Azul Sociedad Anónima Cerrada (*en adelante Hotel Costa Azul*), en calidad de litisconsorte necesaria pasiva, como aparece de la fundamentación expuesta en dicha resolución, sujeto procesal respecto del cual el mismo órgano judicial ha **declarado su rebeldía** en relación al trámite de absolución de la demanda, como se lee de la resolución número once del catorce de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y ocho de la causa principal. Tal decisión fue objeto de apelación por la empresa afectada, emitiendo la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes el Auto de Vista número dos del treinta de noviembre de dos mil dieciocho, que en copia certificada corre de fojas doscientos sesenta y uno a doscientos setenta y dos del expediente principal, confirmando la resolución número once en el extremo que declaró rebelde a Hotel Costa Azul.

**1.4. Sentencia de Primera Instancia**

Mediante **resolución número dieciocho** de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, obrante de fojas doscientos setenta y siete a trescientos siete del expediente principal, el Juzgado Mixto de Contralmirante Villar de la Corte Superior de Justicia de Tumbes emite **sentencia** declarando **fundada la demanda** sobre reivindicación y otros, y en consecuencia ordena que la parte demandada cumpla con demoler todo lo edificado y restituir a la entidad demandante la posesión de los 348.57 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 11024622 del Registro de Predios de Tumbes, de propiedad del Estado, mandato a cumplirse con la remoción de cabañas y otro acto material de ocupación sobre la zona de playas protegida (zona de dominio restringido), en el plazo de seis días de consentida o ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de demolición con el apoyo de la fuerza pública, mandato a cumplirse contra todos los ocupantes y todos los actos materiales.

El Juzgado de instancia fundamenta la decisión en base a los siguientes razonamientos: *i)* la ubicación de los 348.57m<sup>2</sup> se encuentra dentro de un área



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

mayor de 19,500.60m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida Electrónica N° 11024622, sustentada en la Ficha Técnica N° 1419-2014/SBN-DGPE-SDS, las imágenes fotográficas, el plano perimétrico y de ubicación, donde obran los datos técnicos del área de recuperación, por tanto, acreditaría el hecho constitutivo de su dominio y, en consecuencia el demandante al tener inscripción registral a su favor según lo previsto en el artículo 2013° del Código Civil, acredita la existencia actual del título de propiedad con derecho inscrito sobre el predio sujeto a materia, por lo que tendría el derecho a reivindicar dicho bien; **ii)** según el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, artículo 39°, la inmatriculación en el Registro de los predios ubicados en zonas de playa y de los terrenos de propiedad estatal, ubicados en las zonas de dominio restringido, corresponde a la SBN; la Resolución Administrativa N° 304-2013/SBN-DGPE-SDAPE, conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico-ubicación que la sustenta, constituyen título suficiente para todos los efectos legales, que a cabalidad acredita la propiedad del reivindicante; **iii)** la Partida Registral y la invocación de la Ley N° 29151, acreditan el dominio a favor del Estado Peruano sobre los 348.57m<sup>2</sup>, que se encuentran dentro de la "zona de playa protegida", con carácter de inalienable e imprescriptible; **iv)** si bien la parte demandada ha invocado los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio, acompañando la escritura pública de contrato de compra-venta entre Juan Carlos Iglesias Lanfranco y Alejandro Gonzales Prada Lanfranco, de fecha veintidós de marzo de dos mil uno, dicho documento no le otorga derecho alguno sobre los 348.57m<sup>2</sup>, pues solo se transfirieron 206.40m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 11002003, que no es materia del presente proceso, al no existir identidad con los 348.57m<sup>2</sup> reclamados, según lo expresa el plano de fojas catorce, cuando señala que no existe superposición con propiedad privada, lo que no ha sido objetado; **v)** el Certificado de Posesión expedido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, del veintiuno de abril de dos mil tres, no otorga derecho alguno, ni resulta ser un mejor derecho que pueda oponerse y vencer al derecho de propiedad registrado y, entonces, una posible invocación de adquisición por prescripción adquisitiva no se podría haber consolidado, porque a partir de la vigencia de la Ley N° 26856 y Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la construcción de inmuebles y la posesión





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

consolidada y permanente como actividad posesoria, destinado a albergar actividades humanas, se encontraban prohibidas; **vi)** en cuanto a un derecho de uso de área a Hotel Costa Azul, no existe identidad con el área reclamada de 348.57m<sup>2</sup>; **vii)** no existe prueba del ejercicio de la propiedad de los 348.57m<sup>2</sup> desde el año dos mil tres como se alega, sobre todo la continuidad de la posesión y que la misma se haya dado en concepto de propietario, porque el Certificado de Posesión tiene como fines el otorgamiento de la factibilidad de Servicios Básicos de la posesión de 206.40m<sup>2</sup> a mérito a la inscripción en la Partida N°11002003 y que se pretende adicionar a su posesión mayor, no reconociendo un derecho superior en concepto de propietario, máxime si de acuerdo al artículo 11° d el Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por Decreto Supremo N°050-2006-EF, el uso de la zona de dominio restringido debe haber sido otorgado por la SBN, y no se puede determinar con certeza que el demandado reúne el tiempo de posesión exigido por más de diez años, pues la posesión se encuentra en Zona de Dominio Restringido, según Ley N° 26856, que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y sobre estas existe la prohibición de adjudicación y/o construcción de inmuebles dentro de la zona de dominio restringido queda prohibida; **viii)** el demandado no ha probado contar con derecho alguno que le permita mantener la posesión de los 348.57m<sup>2</sup>, y que haya consolidado la adquisición por prescripción adquisitiva, ni siquiera ha presentado prueba destinada a tal fin, encontrándonos en el presente caso con el Estado Peruano con título que acredita a cabalidad el dominio o propiedad, por lo cual se cumple con el segundo y tercer requisito de la acción reivindicatoria (*que esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad; y que el bien esté poseído por otro que no sea el dueño*); **ix)** con la inspección judicial se acredita la posesión actual del demandado, con construcción consolidada y permanente en el predio como actividad posesoria, que modifican o impiden el acceso a la playa pública para el uso de la población; a partir de este contexto territorial, se ha individualizado que los 348.57 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de la zona de playa protegida, según la Línea de Alta Marea - LAM, referencial acorde con el Registro de los predios ubicados en zonas de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en las zonas



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

de dominio restringido que corresponde a la SBN; **x)** se ha acreditado la falta de título suficiente del demandado y del Hotel Costa Azul, acreditándose la posesión que ostenta el demandado sobre los 348.57 m<sup>2</sup>; y, **xi)** la pretensión acumulada debe estimarse porque el demandado no ha probado que el titular dominial haya prestado su consentimiento para edificar dicha construcción, ni que por el transcurso del tiempo el Estado haya perdido el ejercicio de sus derechos a la propiedad, pues el demandado no ha alegado en ningún momento circunstancias que le permitían como poseedor creer que edificaba legítimamente, ni siquiera ha presentado prueba destinada a tal fin, pues era conocedor de la existencia de un derecho ajeno sobre el bien que edificaba, lo que faculta al demandante a exigir la demolición de lo edificado por causar perjuicio a la finalidad establecida por ley, esto es, destinadas a playas públicas, al haber acreditado la mala fe en las edificaciones acorde con lo previsto en el artículo 943° del Código Civil.

**1.5 Impugnación a la sentencia de Juzgado**

El demandado *Juan Carlos Iglesias Lanfranco*, mediante escrito presentado el dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas trescientos veintiuno a trescientos veintinueve de la causal principal interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda civil.

La pretensión impugnatoria glosa como agravios principales que: **a)** existe un título de propiedad a nombre del recurrente que se sustenta en una posesión acreditada, lo que no ha sido meritado, como lo viene a ser la escritura pública mediante la cual Alejandro Gonzales Prada Lanfranco transfiere a favor del recurrente, adquiriendo la propiedad del predio. Siendo el documento del demandado más antiguo por ende le asiste mejor derecho sobre el que ostenta la SBN y, entonces, ambas partes tienen títulos y no es la reivindicación la acción para determinar ello; **b)** la DICAPI le ha otorgado el derecho de uso de área acuática el veinte de noviembre de dos mil doce, y en tanto no sea declarado nulo es un documento que tiene validez y no puede ser desconocido;

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**c)** con los recibos de pagos de servicios básicos, se observa el *animus domini* en la posesión del bien; además, no se realiza una adecuada valoración de los medios probatorios, al desacreditar la validez del Certificado de Posesión que ha cumplido con todos los requisitos de la Ley N° 27444; y, **d)** la posesión ha sido vista por todos, lo que otorga un posible derecho, por prescripción adquisitiva, lo que legitima la posesión que ejerce y que lo construido ha sido de buena fe.

**1.6. Sentencia de Segunda Instancia**

La Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, mediante **resolución número veintiocho** del doce de agosto de dos mil veinte, corriente de fojas trescientos setenta y uno a cuatrocientos uno del expediente principal, **confirma** la sentencia apelada que declaró fundada la demandada civil.

La Sala Superior funda su decisión en los siguientes argumentos principales: **i)** el texto “se presume la posesión” usado en el artículo 1° de la Ley N° 29618, se refiere a una ficción legal, por lo tanto se refiere a una posesión *sui generis* que no existe en la realidad, lo que de ninguna manera quiere decir que la Ley no exista, no se cumpla y no se aplique, sino que la ficción legal en ella regulada debe ser aplicada desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley y no en forma retroactiva, acorde a lo dispuesto en el artículo 109° de la Constitución Política, concordante con el artículo 2120° del Código Civil y con el artículo 2°, inciso 24, numeral a), de la propia Constitución; **ii)** ello significa que a partir de la vigencia de la Ley N° 26856, las áreas de terreno ubicadas en la denominada “playa” costera del litoral peruano, se han convertido en “bienes de dominio público”, destinadas al uso de todos los ciudadanos y como tales son “inalienables e imprescriptibles”; esto es, si algún ciudadano durante la vigencia de la ley ha solicitado el reconocimiento de derechos de dominio privado sobre estas áreas, su demanda resulta improcedente, pues ya ni siquiera existe la posibilidad de seguir un procedimiento preestablecido para la constitución y reconocimiento de derechos privados sobre esta franja costera; **iii)** la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

acreditación de la propiedad del actor cuenta con la constancia de inscripción registral del dos de diciembre de dos mil catorce, no cuestionada en el proceso, que acredita que el área de 19,500.60 m<sup>2</sup> de terreno eriazo ribereño al mar, se encuentra inscrito (inmatriculado) en la Partida N° 11024622 de la sección especial del Registro de Predios Rurales de Tumbes, a nombre del Estado peruano, en mérito a la Resolución N° 304-2013/SBN-DGPE-SDAPE. Con la Ficha Técnica N° 1419-2014/SBN-DGPE-SDS, imagen de folio trece que la respalda y plano perimétrico y de ubicación levantado por la SBN, se acredita que el inmueble se encuentra ubicado dentro de los 19,500.60 m<sup>2</sup> inmatriculados a nombre del Estado peruano en la Partida N° 11024622, lo que no ha sido cuestionado por las partes; **iv)** objetivamente se establece que el predio inscrito en la Partida N° 11024622 de la sección especial del Registro de Predios Rurales de Tumbes a nombre del Estado peruano, y el predio inscrito en la Partida N° 11002003 del Registro de la Propiedad inmueble de Tumbes, se tratan de dos inmuebles distintos, no solo por la evidente divergencia de áreas, sino por la naturaleza de los mismos, que justamente determinan que se encuentren inscritos en distintos Registros Públicos: el que reclama la SBN se trata de un predio que aún mantiene la calidad de eriazo, razón por la cual se encuentra inscrito en el Registro de Predios Rurales; mientras que el inscrito en la Partida N° 11002003 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, se trata de un inmueble urbano habilitado para uso de vivienda o con fines comerciales, de menor área, que se encuentra ubicado en dirección distinta; **v)** el demandado sostiene que la posesión que ostenta fue cedida por su persona a la empresa Corporación Hotelera Costa Azul, sin embargo, no se ha acreditado en el proceso la existencia de acto jurídico específico y expreso que evidencia esa supuesta “cesión” posesoria, existiendo una coposesión; **vi)** el demandado siempre ha tenido conocimiento que el inmueble no le pertenece, al no ostentar título de propiedad alguno y encontrarse el mismo inscrito en los Registros Públicos a nombre del Estado peruano, además por encontrarse ubicado en zona de playa restringida, de dominio público, protegida por la Ley N° 26856, donde por principio y por regla general permanece en propiedad y posesión del Estado y, por excepción, puede autorizarse su uso con fines privados, previa desafectación y, sin embargo, el demandado no ha probado

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

haber iniciado y agotado dicho procedimiento administrativo exitosamente; **vii)** también con la contestación de la demanda se encuentra acreditado que el dueño de las edificaciones es el demandado, actuando su codemandada Hotel Costa Azul, a decir del propio demandado, solo como operadora (entiéndase administrador o gerente) del Hotel Costa Azul; y, **ix)** así las cosas, resulta indudable que las construcciones existentes en el terreno sujeto a materia se realizaron con evidente mala fe civil, al haberse construido con conciencia y voluntad en terreno ajeno, resultando en consecuencia fundada también la pretensión accesoria de demolición de las edificaciones existentes en el predio a reivindicarse, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 943° del Código Civil.

***Precisiones acerca del recurso de casación como base del sistema casatorio peruano***

**SEGUNDO.-** Una vez contextualizado el caso, proseguimos con hacer referencia sobre los alcances del sistema casatorio y el recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema. Precizando lo siguiente:

**2.1.** 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 de la República, conforme lo precisa el artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y garantías que regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

**2.2.** El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que ésta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo antes bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**2.3.** Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del Recurso<sup>2</sup>, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso<sup>3</sup>, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

**2.4.** De otro lado, considerándose que en el caso concreto se ha declarado procedente el Recurso de Casación por causales de infracciones normativas materiales, en cuyo caso de ser estimables, de corresponder, se procederá a actuar en sede de instancia adoptando una decisión en torno a lo que ha sido el tema de controversia en sede de instancia.

---

<sup>2</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

<sup>3</sup> De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

***Análisis de los motivos casatorios de naturaleza material propuestos en el recurso de casación***

**TERCERO**.- Son dos las causales casatorias materiales denunciadas, esto es, infracción normativa de los artículos 1° y 3° de la Ley N° 26856, e infracción normativa de los artículos 914°, 941° y 943° del Código Civil, por lo que se procederá con la absolución de los agravios que respaldan la primera de las causales casatorias mencionadas, vinculada con la norma especial.

**3.1.** Así, conforme a los términos que aparece en el auto calificadorio del recurso, la causal casatoria identificada en el ***acápite a)*** del punto 2, de la Sección I de la parte expositiva de la presente ejecutoria suprema, consistente en la ***infracción normativa de los artículos 1° y 3° de la Ley N° 26856, Ley de Playas, referidos a la construcción de inmuebles dentro de la zona de dominio restringido***, se anota que en la sentencia de vista se hace un análisis de la Ley N° 26856, Ley de Playas, la cual en su artículo 1° establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles. La Sala Superior concluye que desde el nueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete las áreas de terreno ubicadas en la denominada playa costera del litoral peruano se han convertido en bienes de dominio público, destinadas al uso de todos los ciudadanos y como tales son inalienables e imprescriptibles. Con esta interpretación sesgada, se indica, la Sala Superior pretende desconocer la existencia de título de propiedad a nombre del demandado, que se sustenta en una posesión acreditada que es constitutiva de derechos. La transferencia de compraventa fue elevada a escritura pública al día siguiente e inscrito en la Partida N° 11002003 del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes. Sin embargo, la Sala Superior recoge el argumento del juez concluyendo erróneamente que la inscripción de propiedad de la SBN invalidaría el documento que acredita la propiedad y posesión del demandado, la cual es mucho más antigua y, por ende, le asiste mejor derecho sobre el que ostenta la demandante SBN.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**3.2.** Los términos del recurso de casación en el extremo analizado, nos revela que el asunto discutido en sede de instancia tiene vinculación con la figura de la reivindicación, como así también aparece en la determinación de los puntos controvertidos fijados mediante resolución número trece del catorce de septiembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas doscientos seis a doscientos ocho de los autos principales, consistentes en: **“Primero:** *Establecer si el Estado demandante es propietario del lote de terreno de 19,500.60 metros cuadrados ubicado en el centro poblado Zorritos-Zona Sur, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar;* **Segundo:** *Establecer si el demandado tiene la posesión del lote de terreno de 348.57 metros cuadrados, si cuenta con título de propiedad que le permita poseer, de ser así determinar si el demandante es el verdadero y único dueño y si el demandado tiene la obligación de restituir el terreno de 348.57 metros cuadrados al demandante;* **Tercero:** *determinar si el demandado ha construido de mala fe en terreno del demandante y si corresponde la demolición de lo construido en terreno ajeno; (...).”*, en ese escenario, resulta relevante para una mejor absolución de lo que ha sido reprochado a la sentencia de vista, traer a colación algunos comentarios sobre la figura civil que nos convoca.

### **La reivindicación**

**3.3.** La reivindicación, se configura como un proceso reconocido jurídicamente en el artículo 923° del Código Civil<sup>4</sup>, pensada por el legislador para la defensa del pleno disfrute del derecho de propiedad, frente a las circunstancias que generan el perjuicio de ubicarlo en la incertidumbre de disfrutarlo plenamente o la desposesión de la posesión inmediata, por lo que se habilita el inicio de dicho proceso al titular del derecho afectado, quien mantiene el ejercicio de la posesión mediata y debido a ello se le reconoce legitimidad activa e interés para obrar con el fin de recuperar la posesión inmediata que ha perdido, lo cual lo condiciona a que en el proceso demuestre necesariamente tal calidad, para

---

<sup>4</sup> **Artículo 923° del Código Civil**

*“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

que su pretensión sea amparada. Se reconoce en este tipo de procesos con legitimidad e interés para obrar pasiva a la persona que está ejerciendo la posesión inmediata.

**3.4.** Sobre la figura bajo evaluación, la jurisprudencia casatoria ha señalado: *“(...) según diversa doctrina, para el ejercicio de la acción reivindicatoria deben concurrir los siguientes elementos: a) que se acredite la propiedad; b) que el bien se encuentre en posesión del demandado; y, c) que se identifique el bien materia de restitución. Es decir, la pretensión de reivindicación sólo puede ser instada por el propietario del bien, contra el poseedor que no ostenta el derecho de propiedad o carece de título para poseerlo, debiendo el predio objeto de litis estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto al área, linderos y colindancias; correspondiendo dichos presupuestos concurrir de manera copulativa a efecto de viabilizar una pretensión en donde se discuten derechos de carácter real” (sic)*<sup>5</sup>.

**3.5.** Por otro lado, una concepción moderna que sobre la propiedad se ha escrito, la califica como el señorío más pleno sobre una cosa, señorío que comprende todas las facultades jurídicamente posibles sobre una cosa, situación que no se desprende de las fuentes romanas en las que no encontramos definiciones de la propiedad, vocablo que proviene del término latino *proprietas*, que a su vez deriva de *proprium*, que significa lo que pertenece a una persona o es propio, por lo que partiendo de dicha idea es posible afirmar que la propiedad es el derecho subjetivo que otorga a su titular el poder de gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa. El romanista español Juan Iglesias comenta que la propiedad es el señorío más general, en acto o en potencia sobre la cosa, por lo que como señorío que es, la propiedad entraña un poder tan amplio que no es posible reducir a un cuadro la serie de facultades que encierra: derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etcétera. En principio, la cosa se somete entera y exclusivamente al dueño, y éste puede traerla, sin cortapisa alguna, a toda clase de

---

<sup>5</sup> Casación N° 217-2016-Cusco, del 09 de marzo de 2017.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

destinaciones, dentro de un mundo económico-social que se encuentra siempre en incesante camino. Sin embargo, limitaciones de variada índole le son impuestas por la norma jurídica, para tutela de un interés público o privado, cuando no surgen de la existencia de vínculos o derechos concurrentes como son las servidumbres, prohibiciones de enajenar o de reivindicar, pertenencia de la cosa común (copropiedad), entre otros. Fuera de tales limitaciones, el propietario puede actuar libremente aún pronto como desaparecen, retornando la propiedad a su estado de plenitud, lo que otros pasan a denominar como la elasticidad de la propiedad<sup>6</sup>.

**3.6.** En base a estas breves precisiones, tenemos que la reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en virtud de lo cual el análisis de su procedencia demanda siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae el derecho. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario.

En reiterada y uniforme jurisprudencia, como la ya traída a colación, tenemos además que en la Casación N° 3436-2000-Lambayeque, emitida por esta Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, así como en la Casación N° 729- 2006-Lima, expedida por la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema de Justicia, se ha señalado que si bien es cierto el legislador no ha definido exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, sin embargo para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) la acreditación de la propiedad del inmueble que se reclama; b) la posesión, por parte del demandado, de la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) la identificación o determinación del bien materia de restitución.

En ese entendido, la reivindicación se constituye es la acción real por excelencia que importa la restitución del bien a su propietario, por lo que

---

<sup>6</sup> Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2229-2008 -Lambayeque, pág. 31 y 32

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

implica, en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del demandante y, en tal sentido, si de la contestación se advierte que la parte demandada niega la demanda oponiendo un título de propiedad, es decir, si de ese examen sobre la titularidad del derecho de propiedad, se advierte la invocación de un concurso de derechos reales, corresponde al Juez resolver esa controversia, esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para establecer y decidir en el mismo proceso cuál de ellos prevalece y si ampara o no la reivindicación.

***Bienes estatales de dominio público***

**3.7.** Como sabemos el Estado puede tener dos tipos de propiedades: a) los de dominio público<sup>7</sup>, y b) los de dominio privado. *En el primer grupo* encontramos aquellos que tienen una finalidad pública determinada, ya sea uso o servicio público, para lo cual se hallan dotados de un régimen jurídico especial. En ese sentido, ubicamos tres elementos que configuran la relación jurídica de los bienes de dominio público, también denominados por un sector de la doctrina como bienes demaniales (dominio público), siendo estos: la titularidad pública de los mismos, su afectación a una finalidad o utilidad pública, y la aplicación de un régimen especial administrativo de protección y uso<sup>8</sup>; y, *en el segundo grupo*, esto es, los bienes de dominio privado del Estado, de acuerdo a la definición que el Tribunal Constitucional evoca, está conformado por: “(...) *aquellos que, siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público. Sobre los bienes de dominio privado, las entidades públicas ejercen el derecho de propiedad con todos sus tributos, sujetándose a las normas del derecho común*”<sup>9</sup>. En virtud de ello, son susceptibles de ser embargados, enajenados o de ser adquiridos mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio, entre otras peculiaridades.

---

<sup>7</sup> El Tribunal Constitucional, en su labor de interpretación e integración de las disposiciones constitucionales, en la Sentencia del Tribunal Constitucional acumulada N°s 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004- 2002-AI/TC, ha señalado que: “*Los bienes poseídos por los entes públicos, a título público, son los comprendidos bajo el nomen de dominio público. Lo que hace que un bien del Estado tenga dicha condición es su afectación al servicio y uso público*”. También se ha definido al dominio público como la “*forma de propiedad especial, afectada al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, es decir, que está destinada a la satisfacción de intereses y finalidades públicas y, por ello, como expresa el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, tiene las características de bienes inalienables e imprescriptibles, además de inembargables*”.

<sup>8</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00003-2007-PI/TC.

<sup>9</sup> Idem

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**3.8.** Incidiendo en la categoría de los bienes estatales de dominio público, tenemos que en esta categoría se hace referencia a aquellos **bienes de propiedad del Estado que están destinados a un uso o servicio público**, como es el caso de las carreteras, vías férreas, parques o **playas**, entre otros. Es debido a esa finalidad que estos bienes se rigen por las normas de derecho público y además tienen la condición de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que se encuentran fuera del tráfico jurídico. Sin embargo, estos pueden ser cedidos a particulares para su aprovechamiento económico, tal como establece el artículo 73° de la Carta Política.

**3.9.** Ahora bien, los textos de los artículos cuyas infracciones se invocan tienen los siguientes enunciados normativos:

**Artículo 1° de la Ley N° 26856:** *Las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienables e imprescriptibles. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos señalados expresamente en la presente Ley.*

**Artículo 3° de la Ley N° 26856 :** *Las zonas de dominio restringido serán dedicadas a playas públicas para el uso de la población. La adjudicación y/o construcción de inmuebles dentro de la zona de dominio restringido queda prohibida a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. Sólo por Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y por el Ministro de Defensa se podrá desafectar áreas de la zona de dominio restringido o establecer las causales, condiciones y procedimientos de desafectación. Ninguna autoridad podrá, bajo*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

*responsabilidad, adjudicar terrenos o autorizar habilitaciones en la zona de dominio restringido que no hayan sido desafectadas.*

**3.10.** Como se desprende de las transcripciones efectuadas, las normas allí contenidas se circunscriben a la regulación que sobre las playas como bienes de uso público se ha establecido, así como la determinación de las zonas de dominio restringido que involucra a las playas, y la prohibición de levantar construcciones o edificaciones dentro de la zona de dominio restringido, salvo desafectación que siga el procedimiento regular.

**CUARTO.**- El casante, en síntesis, ha reprochado a la sentencia de vista recurrida en casación que contiene una interpretación sesgada de los artículos 1° y 3° de la Ley N° 26856, al entender el Colegio de Jueces Superior que desde el nueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete, las áreas de terreno ubicados en la denominada playa costera del litoral se han convertido en bienes de dominio público, destinados al uso de todos los ciudadanos, por ende, son inalienables e imprescriptibles, criterio judicial que -a juicio del recurrente- desconoce la existencia del título de propiedad a su nombre, sustentado en una posesión acreditada constitutiva de derechos, ello en virtud de la escritura pública inscrita en la Partida N° 1 1002003 del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes y que, no obstante ello, el Tribunal de Apelación, en la misma línea que el juez de primera instancia, concluye que la inscripción a favor de la SBN invalida el título que acredita su propiedad y posesión, que tiene mayor antigüedad, por lo que le asiste, a su decir, mejor derecho del que ostenta la entidad demandante.

**4.1.** Tales términos ponen de manifiesto que lo denunciado como una interpretación sesgada de los artículos 1° y 3° de la Ley N° 26856, en realidad cuestiona lo que ha sido decidido por las instancias de mérito en relación al asunto de fondo, en el que se ha debatido sobre la pretendida restitución del área de terreno materia de la demanda de reivindicación (348.57 m<sup>2</sup>), respecto de la cual el recurrente ha invocado también titularidad, careciendo de argumentos destinados a acreditar que el sentido normativo que la Sala de

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

Revisión otorgó a los artículos 1° y 3° de la Ley N° 26856 no sea el que se desprende de sus textos, y menos aún ha descrito cuál es la interpretación que a su entender es correcta; por lo mismo y en ese escenario de argumentos, este extremo del recurso de casación carece de consistencia.

**4.2.** Sin perjuicio de ello, es pertinente acotar que en sede de instancia los órganos de mérito han concluido que la demandante Superintendencia de Bienes Nacionales ha logrado acreditar ser la propietaria registral del área de terreno materia de reivindicación -348.57 m<sup>2</sup>-, en mérito a la inscripción (inmatriculación) del total del inmueble ubicado entre el kilómetro N° 1240 y N° 1240.5 de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, con un área de 19,500.60 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 111024622 de la Oficina Registral de Tumbes, a nombre del Estado, en base a: **“CUARTO.-** (...) *la Resolución N° 304-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de diciembre de 2013; al parte administrativo remitido mediante Oficio n° 2439-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de diciembre de 2013; constancia negativa de interposición de recurso impugnativo N° 073-2014/SBN-SG-UTD de fecha 21 de enero de 2014, memoria descriptiva y planos perimétrico y ubicación suscritos por la Ingeniero Carola Armanda Gomez Quispe, e Informe Técnico N° 115- 2014-Z.R. N° I/ORT-R de fecha 28 de enero de 2014 suscrito por el Jefe de la Unidad de Catastro Registral de la Zona Registral N° I sede Piura Ingeniero Federico Trelles García; habiéndose presentado el título el 17 de enero de 2014. Además con la ficha técnica N° 1419-2014/SBN-DGPE-SDS, de fecha 18 de setiembre de 2014, corriente a folio 12; imagen de folio 13 que la respalda; y plano perimétrico y de ubicación de folio 14 levantado por la Superintendencia de Bienes Estatales (SBN), se acredita que el inmueble materia de demanda se encuentra ubicado dentro de los 19, 500.60 m<sup>2</sup> inmatriculados a nombre del Estado peruano en la Partida N° 11024622 del Registro de Predios Rurales de Tumbes. Hecho que tampoco se ha cuestionado por las partes, resultando un punto no controvertido, y debidamente acreditado. Por consiguiente, como efecto del principio de publicidad, regulado en el artículo 2012 del Código Civil, ‘Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

*conocimiento del contenido de las inscripciones' registrales; puesto que una persona diligente que ocupe un predio aparentemente libre y por las máximas de la experiencia de gran valor económico virtual, por su ubicación en zona de playa y en dentro de la urbe de una ciudad, mínimamente, y sobre toda antes de realizar una importante inversión en infraestructura, debe recurrir a los Registros Públicos, al Gobierno Regional y la Municipalidad competente a verificar a quien pertenece; bajo se entera (sic) y personal responsabilidad si afecta la propiedad ajena. Consecuentemente este primer requisito se encuentra cabal y debidamente acreditado en el curso del proceso”.*

**4.3.** Por ello, estando el título de propiedad de la actora debidamente inscrito en los Registros Públicos, resultan de aplicación los artículos 923° y 2013° del Código Civil, que establece el principio de legitimación, en virtud del cual lo consignado en los asientos registrales se presumen exactos y legales, produciendo todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, máxime si el área de terreno materia de restitución es un bien de uso público (zona de dominio restringido- playa pública), que en virtud de lo previsto en el artículo 1° de la Ley N° 26856 ostenta dicha calidad de público y que, por disposición expresa, que no da lugar a dudas sobre su sentido interpretativo, no permite realizar dentro de su circunscripción edificación de inmueble, salvo posible desafectación mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y por el Ministerio de Defensa.

**4.4.** De otro lado, en cuanto a la afirmación del casante en el sentido que lo decidido por la Sala de Revisión desconoce su título de propiedad que sustenta la posesión inmediata que detenta y la inscripción registral de su derecho que aparece contenido en la Partida N° 11002003 del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes, se aprecia que dicho panorama denunciado trae a colación la introducción en sede de instancia de un mejor derecho de propiedad, ya que incluso se invoca que el derecho de propiedad del recurrente es de mayor antigüedad a la inscripción del derecho a favor del Estado, en este caso de la SBN. Sobre el particular, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil llevado a



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

cabo los días seis y siete de junio del dos mil ocho se adoptó por mayoría la postura, que: *“En un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación”,* ello a mérito del fundamento desarrollado que señala: *“(…) si de la contestación de la demanda se advierte que el emplazado controvierte la demanda oponiendo título de propiedad u otro título análogo, corresponde al Juez analizar y comparar ambos títulos. Puesto que, en la acción de Reivindicación importa la restitución del bien al propietario, por lo cual, se debe determinar el derecho de propiedad que alega el actor; y, en tal sentido, si de la contestación de la demanda se advierte que el emplazado controvierte la demanda oponiendo título de propiedad u otro análogo, corresponde al Juez resolver esa controversia, analizar y compulsar ambos títulos, para decidir si ampara o no la Reivindicación, lo cual, de ninguna forma significa que se dilucidará el mejor derecho de propiedad de uno sobre otro”.*

**4.5.** En ese contexto, estando a lo que denuncia el recurrente, se aprecia de la sentencia de vista recurrida en casación que el órgano judicial revisor para emitir su decisión ha analizado y valorado el documento por el cual el demandado invoca poseer el área materia del proceso, así como el título presentado por la parte actora a fin de acreditar su derecho, bajo el entendido que se constituye en un aspecto que debe ser analizado con antelación al dictado de la sentencia en un proceso de Reivindicación, por lo cual el juzgador se encuentra legitimado, a través de la acción reivindicatoria, para decidir cuál de las partes procesales es el legítimo titular del bien materia de controversia a través de la valoración de los títulos o documentos presentados por cada uno de los sujetos procesales, lo que equivale a verificar cuál de los dos títulos es el idóneo y confiere la calidad de propietario a uno de ellos, razones por las cuales al haber el Tribunal de Apelación contrastado tanto el título de propiedad de la parte demandante y el documento por el cual el emplazado posee el bien materia del proceso, y posterior a ello emitir su fallo, no se comprueba vulneración de los artículos 1° y 3° de la Ley N° 2 6856, tanto más si tales disposiciones lo que regulan, en estricto, es la declaración de que las playas

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, además de establecer zona de domino restringido.

**4.6.** En lo concerniente a los otros dos requisitos que la doctrina y la jurisprudencia han establecido, se tiene que la actuación de los medios probatorios valorados por los órganos de instancia, en el caso concreto han determinado que el demandado/recurrente se encuentra en posesión del área materia de la demanda, así como su plena identificación y/o determinación física del área requerida, conforme a la siguiente exposición motivacional: **“CUARTO.- (...) b) La existencia e identidad de la cosa:** *Sobre este segundo requisito, se tiene que de la ficha técnica N° 1419-2014/SBN-DGPE-SDS de fecha 19 de setiembre de 2014 corriente a folio 12, imagen que la respalda de folio 13, plano perimétrico y de ubicación de folio 14, generados por la Superintendencia de Bienes Estatales; así como de la inspección judicial de fecha 15 de octubre de 2018 corriente de folio 234 a 237, se establece de manera clara y contundente que el predio materia de demanda existe y se encuentra ubicado dentro del área de mayor extensión (de 19,500.60 m<sup>2</sup>), inscrita como propiedad del Estado peruano en la Partida N° 11024622 de la sección especial del Registro de Predios Rurales de Tumbes; y así se viene publicitando a nivel nacional por la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP). Por consiguiente, como efecto del principio de publicidad regulado en el artículo 10 del Código Civil, ‘Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones’ registrales”.*

**4.7.** También ha formado parte de la evaluación determinar si el recurrente ostentaba un título válido que, a su vez, validara la posesión que ejerce, señalando al respecto la sala superior que: **“CUARTO.- (...) c.1.1. (...)** *el demandado **Juan Carlos Iglesias Lanfranco** alega en la contestación de la demanda, que su persona accedió a la posesión del inmueble sublitis por haberlo adquirido en compraventa de su anterior propietario Alejandro Gonzales Prada Lanfranco el 21 de marzo de 2001, elevado a escritura pública al día siguiente e inscrito su dominio en la Partida N° 11002003 del Registro de*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

*Propiedad Inmueble de Tumbes a cargo de la SUNARP –Oficina Registral de Tumbes. Que el área adquirida es de 206.40 m<sup>2</sup>, y que con la adquisición del inmueble se le cedió la posesión del mismo, la que incluyó el área constituida por el terreno en controversia, que el anterior propietario venía poseyendo de manera continua, pública y pacífica; lo que era y a la fecha sigue siendo de conocimiento del Estado. Sin embargo, para acreditar tales hechos afirmados, el mencionado demandado solo ha limitado a ofrecer el contrato de compraventa invocado y la Partida N° 11002003 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes; más no la correspondiente pericia de ingeniería que demuestre la identidad del predio que compró con el área materia de la demanda reivindicatoria; por lo que contrastada la documentación recaudada a la contestación de demanda, con la ofrecida como prueba por el demandante, objetivamente se establece que el predio inscrito en la Partida N° 11024622 de la sección especial del Registro de Predios Rurales de Tumbes a nombre del Estado peruano y el predio inscrito en la Partida N° 11002003 del Registro de la Propiedad inmueble de Tumbes, se trata de dos inmuebles distintos, no solo por la evidente divergencia de áreas, sino por la naturaleza de los mismos, que justamente determinan que se encuentren inscritos en distintos Registros Públicos: el que reclama la Superintendencia de Bienes Estatales se trata de un predio que aún mantiene la calidad de eriazó, razón por la cual se encuentra inscrito en el Registro de Predios Rurales, ya que a la fecha no existe petición, trámite administrativo y resolución de la autoridad estatal competente que hubiera autorizado su cambio de uso, o la finalidad de su uso natural y legal establecidos en las normas vigentes (ello ni siquiera se ha alegado, por tanto no existe); mientras que el inscrito en la Partida N° 11002003 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes se trata de un inmueble urbano habilitado para uso de vivienda o con fines comerciales, de menor área; que se encuentra ubicado en dirección distinta (en autos no corre prueba alguna que evidencie lo contrario). Siendo esto así, y al no haber cumplido el demandado con su carga de probar como lo establece el artículo 196 del Código Procesal Civil, se mantiene el mérito de los documentos probatorios ofrecidos por la entidad pública demandante, en el sentido que el demandado **Juan Carlos Iglesias Lanfranco** no ha acreditado en autos ostentar título válido alguno que legitime*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

*su acceso y mantenimiento de la posesión del inmueble litigioso (materia de demanda), por lo que ante la promoción de la acción reivindicatoria por su legítimo propietario, se encuentra en la obligación de restituirlo para el ejercicio de los atributos inherentes al derecho de propiedad que ostenta la entidad accionante”.*

**4.8.** Por tanto, se ha determinado en sede de instancia que se produce copulativamente el cumplimiento de los requisitos para que prospere la acción reivindicatoria, y no se acredita que el demandado ostente título suficiente para mantener la posesión del área en controversia, no pudiendo entenderse como válido e idóneo el argumento por el que se reclama que lo decidido por la Sala de Apelación implica el desconocimiento de su título de propiedad, cuando los órganos jurisdiccionales de mérito, en virtud a la valoración de los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados que cita en sus fallos, han establecido como hecho probado que la posesión inmediata que ejerce el accionado no está justificada. Por estas razones y considerando además, insistimos, que el recurso carece de argumentos que objetivicen cómo se habría producido la interpretación sesgada (como así lo denomina el recurrente) de los artículos 1° y 3° de la Ley N° 2 6856, es que este extremo del recurso carece de la consistencia debida, por lo que la causal de su propósito es **infundada**.

**QUINTO.-** En lo que corresponde a la segunda causal casatoria identificada en el **acápito b)** del punto 2 de la Sección I de la parte expositiva de la presente ejecutoria suprema, referida a la **infracción normativa de los artículos 914°, 941° y 943° del Código Civil**, la misma de acuerdo al recurso de casación y Auto Calificadorio aparece sustentada bajo las alegaciones de que la Sala Superior, con los argumentos vertidos en los puntos 5.1, 5.2 y 5.3 de la sentencia, pretende desconocer la presunción legal de buena fe recogida en el artículo 914° del Código Civil, que debió ponderar el Colegiado para el caso de autos, ya que al ser demandada la persona a quien se le cedió la posesión, la buena fe se presume, siendo la mala fe lo que se debe probar y, contrariamente a lo señalado por ley, en el presente caso se ha ponderado la mala fe. Se

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

refiere además que la Sala ha aplicado una norma distinta de la que debió aplicar, siendo el artículo 941° la norma que debió ser aplicada sobre edificación de buena fe en terreno ajeno, desde que la mala fe se debe probar.

**5.1.** Las alegaciones formuladas inciden en dos temas puntuales: a) el desconocimiento de la presunción legal de buena fe descrita en el artículo 914° del Código Civil; y, b) la aplicación para la solución del asunto controversial de lo previsto en el artículo 941° del Código Civil, a preciándose que en relación a lo normado en el artículo 943° del acotado Código, el recurso carece de desarrollo, en cuya situación y bajo la presentación textual que revela el recurso en dicho extremo, no se procura la viabilidad de la labor casatoria de fondo de esta Sala Suprema, por estricta responsabilidad del propio casante, por lo que queda excluido del presente control casatorio lo concerniente al precitado artículo 943° del Código Civil.

**5.2.** Precisado ello, la absolución de los agravios formulados determina la cita de las normas cuyas infracciones se han denunciado con validez técnica:

**Artículo 914° del Código Civil:** *Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.*

**Artículo 941° del Código Civil:** *Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.*

**5.3.** En primer lugar, en relación a la denuncia dirigida contra el artículo 914° del Código Civil, por el que se reclama no haberse aplicado por la Sala Superior

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

la presunción de buena fe del poseedor, cabe precisar que la presunción que recoge tal disposición está pensada en un plano que permite la prueba en contrario, esto es, si bien el juzgador debe partir de la buena fe en la posesión que se ejerce, sin embargo, ésta puede desvirtuarse cuando se acredita que no lo es.

**5.4.** En ese sentido, se extrae de la lectura de la decisión superior cuestionada, que el Colegiado Superior sobre el particular ha establecido que la posesión que viene detentando el recurrente es precaria y, en ese contexto, ha procedido a analizar si ésta es de mala fe como acusa la entidad demandante, argumentando sobre ello que: **“QUINTO.- (...)** **5.3.** *En el presente caso, con el mérito de la Partida N° 11024622 de la sección especial de Predios Rurales de Tumbes de folios 08 a 09 y el principio de publicidad registral establecido en el artículo 2012 del Código Civil (‘se presume sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones’); el mérito del certificado de posesión de fecha 21 de abril de 2003 emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar de folio 106, que no constituye título de propiedad; así como del mérito de lo expuesto en la demanda y contestación de la demanda; se aprecia que el demandado **Juan Carlos Iglesias Lanfranco** siempre ha tenido conocimiento que el inmueble materia de demanda no le pertenece, al no ostentar título de propiedad alguno sobre el bien y encontrarse el mismo inscrito en los registros públicos a nombre del Estado peruano; además por encontrarse el mismo ubicado en zona de playa restringida, de dominio público, protegida por la Ley N° 26856, donde por principio y por regla general permanece en propiedad y posesión del Estado y, por excepción, puede autorizarse su uso con fines privados, previa desafectación, pero para ello resulta necesario que se haya iniciado el **procedimiento administrativo de desafectación** previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26856 (Ley de Playas), en concordancia además con el artículo 1 del Decreto Supremo N° 021-2000-MTC y los artículos 15 al 18 del Decreto Supremo N° 050-2006-EF (Reglamento de la Ley de Playas N° 26856), que exige la expedición del **Decreto Supremo de desafectación** y autorización correspondiente; sin embargo, en el caso concreto, el demandado Iglesias*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

*Lanfranco no ha probado haber iniciado y agotado dicho procedimiento administrativo exitosamente*”.

**5.5.** Como se desprende del razonamiento del Colegiado Superior, éste expone las motivaciones por las que la presunción de posesión de buena fe que contempla el artículo 914° del Código Civil aparece desvirtuada en el caso concreto, ello en virtud de haberse acreditado en el proceso que el ejercicio real de la posesión ejercida por el casante/codemandado lo ha sido y lo es con conocimiento previo de que el terreno ocupado pertenece a persona distinta a la suya, en este caso, al Estado-SBN. En esa línea de ideas, este extremo de la causal casatoria bajo revisión debe desestimarse, tanto más si los términos que sustentan la infracción del artículo 914° del mencionado Código conlleva a que esta Sala de Casación reexamine las premisas fácticas fijadas en sede de instancia y revalore el material probatorio actuado en el proceso, actividades que en el marco de lo previsto en el artículo 384° del Código Procesal Civil se encuentran generalmente proscritas, por no condecirse con las finalidades que la norma procesal civil le asigna al recurso extraordinario.

**5.6.** En lo que corresponde a la alegada infracción del artículo 941° del Código Civil, específicamente su inaplicación, que -a juicio del recurrente- respaldaría su posición de que lo edificado en el área de terreno materia de restitución lo ha sido de buena fe, tampoco se constituye en términos que válidamente sustenten un supuesto de inaplicación normativa, por cuanto, en el caso concreto, lo que se reprocha conlleva implícitamente el cuestionamiento de lo decidido por las instancias de mérito en relación a un extremo del petitorio de la demanda, por el que se pretende la demolición de lo construido por haberlo hecho de mala fe, que es precisamente lo que han determinado las judicaturas de mérito.

**5.7.** La lectura sistemática de los artículos 941° y 943° del Código Civil, revelan que el legislador nacional ha optado por resolver todo tipo de conflicto relacionado con la edificación en terreno ajeno, en base a la buena o mala fe con que actúan las partes del conflicto, y dependiendo de la buena o mala fe





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

con que actúan tanto el constructor como el propietario del terreno, el legislador otorga una serie de derechos potestativos a cada uno de los sujetos involucrados. Así, frente a la buena fe del constructor, se le concede al dueño del terreno la posibilidad de elegir entre hacer suyo lo edificado por el tercero constructor que actuó de buena fe, u obligarlo a que pague el precio del terreno sobre el cual edificó; frente a la mala fe del dueño de terreno, si el dueño del terreno sabía que el tercero estaba construyendo de buena fe sobre un terreno cuya ajenidad ignoraba, la posibilidad de elegir esta vez recae sobre el tercero constructor, quien podrá exigir que se le pague el valor de la edificación o pagar el valor comercial del terreno sobre el cual construyó; y, frente a la mala fe del constructor, en el caso de mala fe del constructor, el dueño del terreno podrá exigir la demolición de lo edificado a cargo del invasor, o hacer suyo lo edificado sin necesidad de que pague suma dineraria alguna al tercero invasor.

**5.8.** Es preciso anotar que el artículo 941° del Código Civil no regula la accesión automática en beneficio del dueño del terreno, sino que dicha norma únicamente concede un derecho potestativo consistente en optar por hacer suya la edificación o por el contrario obligar al constructor a pagar el terreno; por consiguiente, queda claro que cuando se invoque la accesión industrial, no sólo se debe demostrar la ausencia de buena fe del constructor, sino se deberá acreditar la mala fe con que obró; por esta razón, debe dilucidarse en el presente proceso si se ha acreditado la mala fe del demandado constructor, esto es, que se haya demostrado que edificó en el predio materia de la demanda a sabiendas que el terreno no le pertenecía y que era de propiedad de la Superintendencia Nacional demandante. Tal supuesto factico ha sido determinado en sede de instancia, estableciéndose que, de acuerdo al material probatorio actuado, la parte accionada sí conoció que el terreno que venía poseyendo y explotando económicamente tenía un propietario distinto, determinación que obviamente ha sido de un interés capital en la presente causa, desde que dicha circunstancia no puede dejarse librada a la presunción de la posesión establecida en el artículo 914° del Código Civil.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**5.9.** En el caso concreto, las instancias de mérito han determinado que la entidad demandante es titular del área de terreno materia de reivindicación, en base a que registralmente aparece como titular el Estado representado por la SBN, que según el artículo 39° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zonas de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en las zonas de dominio restringido corresponde a la SBN, donde la Resolución Administrativa N° 304-2013/SBN-DGPE/SDAPE conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico y de ubicación que la sustentan, constituyen título suficiente de la demandante para todos los efectos legales, como la restitución que se pretende, así como que, con las demás pruebas actuadas, tales como la inspección judicial practicada en el área objeto de reivindicación, se ha corroborado la existencia de una construcción de dos pisos de material noble y techo de palmas con una piscina con frente a la playa, entre otros enseres y muebles, lugar en el que la parte demandada viene desarrollando actividades económicas de hotelería, sin contar con la autorización de quien registralmente aparece como titular, esto es, la SBN, y menos aún sin haber seguido el procedimiento de desafectación que la ley permite para explotar una zona de dominio restringido como se desarrolla en el artículo 3° de la Ley N° 26856, circunstancias y conducta que han determinado en sede de instancia la improbanza de los argumentos de defensa del recurrente y la estimación de la demanda.

**5.10.** En virtud de lo glosado precedentemente, este extremo del recurso de casación también deviene en **infundado**.

**III.- DECISIÓN:**

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado además por el artículo 397° del Código Procesal Civil, **RESOLVIERON:**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 11292-2020**  
**TUMBES**

**PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por el demandado, *Juan Carlos Iglesias Lanfranco*, corriente de fojas cuatrocientos once a cuatrocientos dieciocho de los autos principales.

**SEGUNDO.- NO CASAR** la Sentencia de Vista contenida en la resolución número veintiocho de fecha doce de agosto de dos mil veinte, corriente de fojas trescientos setenta y uno a cuatrocientos uno del expediente principal, dictada por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes.

**TERCERO.- DISPONER** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", conforme a ley; en los seguidos por la entidad estatal demandante, *Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN*, con el demandado/recurrente, *Juan Carlos Iglesias Lanfranco y otro*, sobre *reivindicación*; y los devolvieron. ***Interviene como ponente el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.***

**S.S.**

**CALDERÓN PUERTAS**

**YAYA ZUMAETA**

**QUISPE SALSAVILCA**

**YALÁN LEAL**

**RUIDÍAS FARFÁN**

*Mam/ahv*