



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

**CASACIÓN 4824-2017  
LIMA SUR  
REIVINDICACIÓN**

**SUMILLA:** *El derecho de propiedad de los demandantes, en el presente proceso de reivindicación, se encuentra inscrito en el registro, inscripción que surte efecto legal en tanto no sea modificada por las instancias competentes, conforme al artículo 2013 del Código Civil.*

Lima, uno de julio  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cuatro mil ochocientos veinticuatro – dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondientes, emite la siguiente sentencia:-----

**I.- MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Janet Chumpitaz Cerralta a fojas ciento treinta y uno, contra la sentencia de vista de fojas ciento dieciocho, de fecha tres de julio de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que confirmó la apelada de fojas sesenta y tres, de fecha quince de diciembre de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Reivindicación.-----

**II. ANTECEDENTES:**-----

**2.1. DEMANDA.-** Domingo Óscar Navarro García y Martha Cristina Chumpitaz Cerralta interponen demanda de Reivindicación a fojas doce, contra Janet Chumpitaz Cerralta, a fin de que les reivindique el inmueble de su propiedad ubicado en el pueblo joven Pamplona Alta, manzana 5, lote 8, del distrito de San Juan de Miraflores, inscrito en la Partida número P03057179, y se les restituya el inmueble submateria.-----

**2.2.** Admitida a trámite la demanda, mediante la Resolución número 02, de fojas treinta y siete, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil quince, se declaró extemporánea la contestación, y la rebeldía de la demandada. Por la Resolución número 03, de fojas cuarenta y cinco, de fecha dos de junio de dos mil dieciséis, se declaró saneado el proceso. Mediante la Resolución número 04, de fojas cincuenta, de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios, y se dispuso el juzgamiento anticipado del proceso, siendo el estado del mismo, el de emitirse sentencia.-----



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

**CASACIÓN 4824-2017  
LIMA SUR  
REIVINDICACIÓN**

**2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** Culminado el trámite correspondiente, el juez del Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Miraflores de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, expide sentencia en primera instancia, contenida en la Resolución número 07, de fojas sesenta y tres, de fecha quince de diciembre de dos mil dieciséis. De los fundamentos de dicha resolución se extrae básicamente lo siguiente: **i)** Con la copia literal de la Partida número P03057179 de los Registros Públicos de Lima y Callao (fojas tres), se aprecia que los demandantes Domingo Óscar Navarro García y Martha Cristina Chumpitaz Cerralta son propietarios del inmueble ubicado en el pueblo joven Pamplona Alta, manzana 5, lote 8, del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; **ii)** La demandada contestó la demanda, sin embargo, mediante la Resolución número 02, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil quince, esta se declaró extemporánea; en consecuencia, no han acreditado poseer el inmueble *sub litis* en base a título alguno; además, se encuentran en calidad de rebeldes, lo que genera presunción relativa de verdad respecto de las afirmaciones expuestas en la demanda, conforme lo establece el artículo 461 del Código Procesal Civil; y, **iii)** Los artículos 196 y 200 del Código Procesal Civil establecen que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, y la accionante ha acreditado ser propietaria del bien submateria, a diferencia de la demandada, que no ha acreditado poseer dicho inmueble en atención a título alguno, por tanto, se debe declarar fundada la demanda de Reivindicación.-----

**2.4. SENTENCIA DE VISTA.-** Recurrída la sentencia de primera instancia, mediante la Resolución número 05, de fojas ciento dieciocho, de fecha tres de julio de dos mil diecisiete, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur confirmó la sentencia contenida en la Resolución número 07, de fojas sesenta y tres, de fecha quince de diciembre de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Reivindicación interpuesta por Domingo Óscar Navarro García y Martha Cristina Chumpitaz Cerralta, y, dejaron a salvo el derecho de que pudiera corresponder a las partes respecto de la fábrica no inscrita, señalando en esencia que: **i)** De la copia literal de la Partida Registral número P03057179, en principio, no se aprecia la inscripción de fábrica alguna, por tanto, no corresponde emitir pronunciamiento sobre la misma, al no haber sido objeto del petitorio de la



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

**CASACIÓN 4824-2017**  
**LIMA SUR**  
**REIVINDICACIÓN**

demanda; **ii)** Si bien, la emplazada señaló que su padre aprovechando el fallecimiento de su madre, inscribió el lote de terreno únicamente a su nombre, sin considerar a sus hijos herederos del cincuenta por ciento (50%) que le correspondía a su difunta madre, además, refiere encontrarse en posesión del bien *sub litis* por más de treinta años en forma ininterrumpida; entonces, corresponde señalar que no se aprecia, que pese a la inscripción efectuada en el Asiento número 00002 de la Partida Registral P03057179, en virtud del título presentado con fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, la demandada o alguno de sus hermanos hubiere efectuado impugnación o cuestionamiento alguno a fin de obtener una declaración de invalidez, cuestionamiento que tampoco se aprecia realizado respecto de la inscripción del padre de la recurrente como único titular del bien, en calidad de viudo, como consta del Asiento número 00001 de la Partida Registral P03057179, siendo así, y sin perjuicio de algún vicio de nulidad o anulación que pudiera determinarse en el futuro, no puede desconocerse que al no haber sido cancelados los asientos registrales antes referidos, de conformidad con lo establecido por el artículo 2013 del Código Civil, el cual dispone que el contenido del referido asiento, “se presume cierto y produce todos sus efectos”, corresponde acoger la titularidad registral publicitada, y estimar la demanda; y **iii)** Que con la apelación se cuestiona que la accionante no solicitó la entrega del inmueble submateria, pues, la demandante “sabe que no le pertenece”, y que solo tendría un derecho relativo; sin embargo, debe ratificarse que aun cuando la partida registral únicamente publicita la existencia de un terreno inscrito, ello no limita el derecho para reconocer que su titular, conforme al artículo 927 del Código Civil, se encuentra legitimado para reivindicar el terreno, mientras no se invalide el asiento registral respectivo, o se acredite que la propiedad corresponde a terceras personas, lo cual no se aprecia que haya sido probado.-----

**2.5. RECURSO DE CASACIÓN.-** Esta Sala Suprema mediante la resolución de fojas treinta y cinco del cuaderno formado para el efecto, de fecha quince de mayo de dos mil dieciocho, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **i) Infracción normativa procesal de los artículos 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, y 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú;** afirmando la casante que la recurrida infringe el debido proceso, la motivación y la congruencia; pues, se considera que los demandantes



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

**CASACIÓN 4824-2017  
LIMA SUR  
REIVINDICACIÓN**

adquirieron el bien submateria de buena fe del anterior propietario Jesús Alberto Chumpitaz Pizarro; sin embargo, ello es falso, ya que los accionantes en colusión con el último nombrado (padre de la recurrente demandada) se apoderó del cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos que le correspondían a la madre de la impugnante, la señora Lucía Cerralta Rojas, además realizó la correspondiente inscripción en los Registros Públicos, y de esta manera despojó ilegalmente a la demandada y a sus hermanos del cincuenta por ciento (50%) de sus derechos hereditarios. Precisa que, no se ha tenido en cuenta que ostenta un derecho natural y legal sobre el bien *sub litis*, por ser heredera forzosa de Lucía Cerralta Rojas; sostiene además, que conforme a los artículos 1027 y 1028 del Código Civil, tiene derecho de uso sobre el bien, que el hecho de otorgarse el uso y habitación de un inmueble a los cónyuges, implica que tal derecho se extienda a los hijos, sean o no menores de edad. Señala también, que la Sala Superior, no obstante la declaración de rebeldía, no ha emitido un pronunciamiento válido y legal respecto del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria, en el que se determinó que quien poseía el bien submateria era la madre de la recurrente, Lucía Cerralta Rojas, con su padre Jesús Alberto Chumpitaz Pizarro, prueba que admitió en virtud al Principio de Adquisición. Indica que el *ad quem* considera que no corresponde emitir pronunciamiento alguno sobre la fábrica, porque no ha sido objeto de demanda, y en los registros no obra inscrita; sin embargo, en autos los accionantes no han demostrado la inexistencia de la edificación hecha sobre el bien, mucho menos, ser los propietarios de la construcción, por el contrario, de lo actuado en el proceso se acredita que existe una fábrica sobre el inmueble, y que es poseída por la demandada, siendo que el hecho de que no obre inscrita, no desvirtúa su existencia, ni que sus propietarios sean Lucía Cerralta Rojas (fallecida) y su cónyuge Jesús Alberto Chumpitaz Pizarro, padres de la accionada; por tanto, no se puede desconocer la realidad por ausencia de una formalidad legal (autorización, declaración y publicidad de una fábrica), no habiéndose tenido en cuenta la numerosa jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República, tales como las Casaciones: 1071-1997-Lambayeque, 2113-2004-San Martín y 4088-2011-Callao, entre otras, que se han pronunciado indicando que los accionantes que pretendan reivindicar un bien, deben acreditar ser propietarios del terreno y de la construcción; y, **ii) Infracción normativa material del artículo 927**



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

**CASACIÓN 4824-2017**  
**LIMA SUR**  
**REIVINDICACIÓN**

**del Código Civil;** alegando la impugnante que los demandantes no han acreditado ser propietarios de la edificación, y la accionada no es una poseedora no propietaria, sino que, es poseedora y propietaria del inmueble submateria en su condición de heredera de la masa hereditaria de sus padres Lucía Cerralta Rojas (fallecida) y Jesús Alberto Chumpitaz Pizarro, constituida por el bien *sub litis*; en consecuencia, la demanda debió ser declarada infundada.-----

**III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-** Corresponde a esta Suprema Sala establecer si la sentencia de vista se ha emitido conforme al debido proceso y con la motivación necesaria que haya dado respuesta al derecho que alega tener la demandada, en relación al derecho sucesorio sobre el predio *sub litis*, y si los accionantes debían acreditar que las edificaciones alegadas por la demandada, son de propiedad de ellos, lo que les permitirían reivindicar el bien submateria.-----

**IV.- CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.-** En atención a la pretensión demandada sobre Reivindicación, nuestra Carta Magna en su artículo 70 establece que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio (...)”.-----

**SEGUNDO.-** El Tribunal Constitucional en la sentencia del Expediente 1873-2007-PA/TC<sup>1</sup>, de fecha trece de noviembre de dos mil siete, conceptúa al derecho de propiedad como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley.-----

**TERCERO.-** La infracción normativa procesal denunciada descrita en el numeral **i)** de la resolución suprema que declara procedente el recurso de casación ha sido concedida a efecto de analizar si se ha afectado el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, atendiendo a que nuestro ordenamiento jurídico

---

<sup>1</sup> STC, Exp. 1873-2007-PA/TC, de fecha 13 de noviembre de 2007, fundamento tercero, página 2.



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

**CASACIÓN 4824-2017  
LIMA SUR  
REIVINDICACIÓN**

exige que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma, que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>2</sup>, siendo que la disposición procesal civil exige que las resoluciones contengan los fundamentos de hecho y de derecho aplicables al punto en cuestión, según el mérito de lo actuado, porque uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, ambos consagrados por el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú<sup>3</sup>, por los cuales se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador, que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que se justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso.-----

**CUARTO.-** Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado.-----

**QUINTO.-** El Tribunal Constitucional en el Expediente número 01480-2006-AA/TC-Lima, Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, ha precisado que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni*

---

<sup>2</sup> Corte Interamericana de Derechos Humanos OC-9/87 *“Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”* párrafo 28.

<sup>3</sup> Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...). 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...), 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.





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

**CASACIÓN 4824-2017  
LIMA SUR  
REIVINDICACIÓN**

*puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios”; así también, en el Expediente número 3433-2013-PA/TC-Lima, Servicios Postales del Perú Sociedad Anónima (Serpost S.A.) señala que: “A mayor abundamiento, este Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial, y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”.-----*

**SEXTO.-** Analizando las infracciones procesales denunciadas, sobre las cuales se considera que se ha infringido el debido proceso, e incurrido en falta de motivación, observamos que la sentencia de vista ha explicado que el derecho de propiedad de los accionantes se encuentra inscrito en los Registros Públicos, y que además, no se aprecia que, a pesar de la existencia del Asiento de Inscripción número 00001, sobre la adjudicación de propiedad a favor del padre de la demandada, y del Asiento número 00002, que corresponde a la transferencia de propiedad a favor de los accionantes, inscritos en la Partida Registral número P03057179, la emplazada o alguno de sus hermanos los hubieran cuestionado, a efectos de obtener una declaración de invalidez, con lo que tales inscripciones se presumen ciertas, y surten todos sus efectos, conforme al artículo 2013 del Código Civil, en tanto su contenido no se rectifique por las instancias competentes, fallo que contiene una motivación suficiente, pues ha expresado los fundamentos fácticos y jurídicos que lo sustentan, para atribuir la calidad de propietarios a los accionantes, y que la casante no cuenta con derechos sucesorios reconocidos, declarados o inscritos a su favor, ni que haya cuestionado tales actos administrativos. Por otro lado, en cuanto al pretendido derecho de uso y disfrute sobre el inmueble submateria, conforme a lo previsto en los artículos 1027 y 1028 del Código Civil<sup>4</sup>, es de precisar que ello no formó parte de los agravios recurridos con su apelación a la sentencia de primera instancia, por tanto, no mereció pronunciamiento en la sentencia de vista; no obstante, dichos derechos solo se

---

<sup>4</sup> Artículo 1027.- Cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación.

Artículo 1028.- Los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta.



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

**CASACIÓN 4824-2017**  
**LIMA SUR**  
**REIVINDICACIÓN**

reconocen cuando se ha constituido usufructo, de la forma prevista en el artículo 1000 del Código Civil<sup>5</sup>, según lo dispuesto por el artículo 1026 del mismo cuerpo legal<sup>6</sup>, lo cual, la casante no ha expuesto ni acreditado; asimismo, la demandada incorpora al proceso el argumento por el cual las edificaciones sobre el predio *sub litis* son de su propiedad; sin embargo, en forma correcta el *ad quem* ha precisado que los Registros Públicos solo publicita la inscripción del predio, mas no de la fábrica que alega, lo que no limita el derecho a reivindicar el inmueble submateria; además, para este Colegiado Supremo, resulta suficiente la conclusión arribada, ya que además, la casante no presentó en su oportunidad los medios probatorios pertinentes.-----

**SÉTIMO.-** En cuanto a la infracción de la norma material que se denuncia, esto es, del artículo 927 del Código Civil<sup>7</sup>, la accionada incorpora al proceso el argumento por el cual considera que las edificaciones no son de propiedad de la parte demandante, y por tanto, no tendría derecho a reivindicar el bien *sub litis*, por no tener derecho absoluto sobre todo el bien; en dicho sentido, conforme al artículo 196<sup>8</sup> del Código Procesal Civil, la carga de la prueba en este extremo corresponde a la recurrente, no a los demandantes, pues, en su condición de demandada no debió limitarse a argumentar sobre las edificaciones, sino que era su deber acreditar no solo la propiedad de las mismas a favor de persona distinta a los accionantes, sino también, y en primer orden, su existencia, lo que en autos no ha cumplido; en tal sentido, esta Sala Suprema considera que no se ha infringido el debido proceso, y que la sentencia contiene los argumentos necesarios que permiten concluir que se encuentra debidamente motivada en atención a las alegaciones de las partes, motivos por los cuales deben desestimarse las infracciones de las normas procesales y materiales denunciadas.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Janet

<sup>5</sup> Artículo 1000.- El usufructo se puede constituir por: 1.- Ley cuando expresamente lo determina. 2.- Contrato o acto jurídico unilateral. 3.- Testamento.

<sup>6</sup> Artículo 1026.- El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables.

<sup>7</sup> Artículo 927.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

<sup>8</sup> Artículo 196.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.





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

**CASACIÓN 4824-2017  
LIMA SUR  
REIVINDICACIÓN**

Chumpitaz Cerralta a fojas ciento treinta y uno; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento dieciocho, de fecha tres de julio de dos mil diecisiete, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Domingo Óscar Navarro García y otra contra Janet Chumpitaz Cerralta, sobre Reivindicación; y *los devolvieron*. Integra esta Sala la Juez Suprema Arriola Espino, por licencia del Juez Supremo Romero Díaz. Ponente Lévano Vergara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**ARRIOLA ESPINO**

**LÉVANO VERGARA**

*Efp/Cbs/Eev*