



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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

**SUMILLA:** *Para que una resolución judicial se encuentre debidamente motivada se requiere que: a) exista coherencia entre las “premisas”, normativa y fáctica, y la “decisión adoptada”; b) las premisas, normativa y fáctica, se encuentren debidamente justificadas; c) las premisas o razones que sustentan la decisión sean suficientes para dar por resuelto el caso planteado; y, d) al justificar dichas premisas se haya dado respuesta a los argumentos expuestos por las partes.*

*De manera que, se vulnera el derecho a la debida motivación cuando nos encontramos en alguno de los supuestos antes descritos, es decir, cuando no se ha motivado o justificado adecuadamente las premisas fácticas y jurídicas en las que se sustenta la decisión.*

Lima, quince de noviembre de dos mil veintidós.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número mil cuatrocientos veintinueve – dos mil veinte, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

**I. ASUNTO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Gloria Julia Alarcón Llaja** **contra el extremo de la sentencia de vista** contenida en la resolución N° 19, de fecha 11 de diciembre 2019, em itida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **que revoca el extremo de la sentencia apelada que declaró fundada la pretensión de reivindicación y reformándolo se declaró improcedente dicho extremo.**

**II. ANTECEDENTES:**



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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

**2.1. DEMANDA.-** La demandante Gloria Julia Alarcón Llaja, a través de su demanda de reivindicación y otros, solicita que los demandados le restituyan el segundo piso del inmueble ubicado en el Jr. Fermin Fitzcarral N.º 1253 (antes Lote 21, Mz. T) de la Urbanización Covida, segunda etapa, del distrito de los Olivos, provincia y departamento de Puno; asimismo, solicita la accesión de lo construido de mala fe sobre su inmueble y el pago de S/ 250,000.00 por concepto de indemnización; **en mérito a los siguientes argumentos:**

- a) Es propietaria del inmueble objeto del presente proceso, el cual se encuentra inscrito en los registros públicos a su favor.
- b) Los demandados vienen ocupando el segundo piso de su inmueble (en una extensión de 110 m<sup>2</sup>), debido a que les autorizó, en virtud a los lazos de mistad que los unen, para que junto con su familia vivan de manera temporal en dicha área.
- c) Los demandados, aprovechando su buena fe y confianza, realizaron una construcción de material noble, de 110 m<sup>2</sup>, sobre una parte de los aires del segundo piso de su propiedad; es decir, realizaron construcciones de mal fe en el área que vienen ocupando.

**2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.-** Los demandados no contestaron la demanda y, por consiguiente, fueron declarados rebeldes.

**2.3. SENTENCIA.-** Luego de haberse tramitado el proceso conforme a su naturaleza, el Juez del Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte



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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

Superior de Justicia de Lima Norte, a través de la sentencia contenida en la resolución N.º 13 de fecha 04 de marzo de 2019, declaró fundada la pretensión de reivindicación; e, infundadas las pretensiones de accesión e indemnización; en mérito a los argumentos expuestos en dicha resolución, que por motivos metodológicos no corresponde pasar a detallar.

**2.4. SENTENCIA DE VISTA.-** Posteriormente, los demandados interpusieron recurso de apelación contra el extremo de la sentencia de primer grado que declaró fundada la pretensión de reivindicación. Por lo que, **la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte**, a través de la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 19 de fecha 11 de diciembre de 2019, **revocó el extremo impugnado de la sentencia apelada y, reformándolo, declaró improcedente la pretensión de reivindicación**, en mérito a los siguientes fundamentos:

- a) La demandante no adquirió la propiedad de las edificaciones del segundo piso de su inmueble, levantadas por los demandados, pues su pedido de accesión de tal construcción fue desestimado por el juez de primer grado.
- b) Ahora, es verdad que se presume que las edificaciones constituyen parte integrante de un inmueble, pues pertenecen al dueño del suelo; sin embargo, ello no es suficiente para que la demandante pueda reivindicar el segundo piso del inmueble de su propiedad, sino además se requiere que tales edificaciones también le pertenezcan, lo cual no se encuentra acreditado en este caso.

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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

- c) En consecuencia, la demanda deviene en improcedente por falta de conexidad lógica entre los hechos y el petitorio, debido a que no se encuentra acreditado que la demandante también sea propietaria de las edificaciones construidas en el segundo piso.

**2.5. RECURSO DE CASACIÓN.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha 25 de octubre de 2021 (pág. 52 del cuadernillo de casación), **declaró procedente el recurso de casación de la recurrente**, por las siguientes causales:

- (i) **Infracción normativa del artículo 923° del Código Civil.** *“La que sustenta afirmando que la correcta interpretación de esta norma es que la reivindicación es el atributo de la propiedad que solo recae sobre bienes, los mismos que son objetos ciertos y perfectamente individualizados. La Sala incurre en infracción al determinar que la recurrente no ha acreditado la propiedad de la construcción en el segundo piso, declarando improcedente la demanda, confundiendo el hecho de haber indicado que el demandado aprovechando su buena fe y confianza ha habilitado la construcción que ya se tenía en el segundo piso, toda vez que la recurrente construyó tanto el primer como el segundo piso, faltando los acabados para convertirse en habitable. Agrega que si la Sala hubiera hecho una interpretación jurídica del artículo 923° del Código Civil hubiera considerado que el derecho de propiedad se encuentra extendido al subsuelo, suelo y sobresuelo; por tanto, la decisión final debió haber sido confirmar la sentencia de primera instancia”.*



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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

- (ii) **Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política.** *“Manifiesta que la Sala sin motivación alguna ni explicación adecuada declara improcedente la demanda “dejando a salvo el derecho de la accionante para que lo haga valer conforme a ley”; no explica en qué consiste el derecho que debe hacer valer”.*

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

De conformidad con las infracciones por las que se declaró procedente el referido recurso, corresponde determinar si la Sala Superior motivó adecuadamente la falta de conexidad lógica entre los fundamentos de hecho y el petitorio de la demanda y si la misma expresó las razones jurídicas por las que la demandante, en su condición de propietaria de la azotea, no podría reclamar la reivindicación de dicha área.

**IV. FUNDAMENTOS:**

***El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales***

- 4.1. El Tribunal Constitucional en reiterados casos ha señalado que **el derecho a obtener una decisión adecuadamente motivada** “(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho

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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

*de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”<sup>1</sup>.*

- 4.2.** Asimismo, recientemente, el Tribunal antes indicado ha precisado que **“La motivación debida de una resolución judicial (...) supone la presencia de ciertos elementos mínimos en la presentación que el juez hace de las razones que permiten sustentar la decisión adoptada. En primer lugar, la coherencia interna, como un elemento que permite verificar si aquello que se decide se deriva de las premisas establecidas por el propio juez en su fundamentación. En segundo lugar, la justificación de las premisas externas, como un elemento que permite apreciar si las afirmaciones sobre hechos y sobre el derecho hechas por el juez se encuentran debidamente sustentadas (...) por el juez en su resolución. En tercer lugar, la suficiencia, como un elemento que permite apreciar si el juez ha brindado las razones que sustenten lo decidido en función de los problemas relevantes determinados por el juez y necesarios para la solución del caso. En cuarto lugar, la congruencia, como un elemento que permite observar si las razones expuestas responden a los argumentos planteados por las partes (...)”<sup>2</sup>** (lo resaltado es nuestro).

- 4.3.** De lo jurisprudencia citada se desprende que para que una resolución judicial se encuentre debidamente motivada se requiere que:

---

<sup>1</sup> STC Exp. N.°0896-2009-PHC/TC, fundamento 07.

<sup>2</sup> STC N.°02075-2021-PA/TC, fundamento 04.



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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

- a) Exista coherencia entre las “premisas”, normativa y fáctica, y la “decisión adoptada”.
- b) **Las premisas, normativa y fáctica, se encuentren debidamente justificadas.**
- c) Las premisas o razones que sustentan la decisión sean suficientes para dar por resuelto el caso planteado.
- d) Al justificar dichas premisas se haya dado respuesta a los argumentos expuestos por las partes.

***Análisis del caso concreto***

**4.4.** Con respecto al punto que se encuentra en debate en esta sede casatoria (*referido a si la Sala Superior motivó adecuadamente la falta de conexidad lógica entre los fundamentos de hecho y el petitorio de la demanda y si la misma expresó las razones jurídicas por las que la demandante, en su condición de propietaria de la azotea, no podría reclamar la reivindicación de dicha área*), de la revisión de la sentencia de vista se tiene que la Sala Superior no justificó adecuadamente las dos premisas en las que sustentó su decisión (como son: la falta de conexión lógica entre los fundamentos de hecho y el petitorio de la demanda y, la no procedencia de la acción reivindicatoria por no tener el propietario derecho sobre lo edificado en su predio). Veamos:



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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

- a) Este Supremo Tribunal, en la Casación N.º 1265-2 006 Callao, estableció que: “(...) *cuando no existe una relación lógica y congruente entre los fundamentos de hecho y el petitorio concreto de la pretensión procesal, la demanda correspondiente debe declararse improcedente (...)*” [Casación N.º 1265-2006 Callao]. De lo descrito se desprende que se configura dicha causal de improcedencia, cuando no existe una conexión lógica (o formal) entre el petitorio y los fundamentos de hecho de la demanda, **mas no cuando no existe correspondencia entre lo que se demandó y lo que se llegó a acreditar durante el proceso**, en tanto que en este último supuesto no estamos ante un caso de improcedencia, sino ante un caso de infundabilidad de la demanda. En ese contexto, **de la revisión de la demanda se advierte que no existe falta de conexión lógica entre el petitorio y los fundamentos de hecho que ésta contiene**; así pues, la recurrente demandó la accesión y reivindicación del segundo piso del referido inmueble, porque es propietaria del mismo y porque los demandados edificaron dicha área de mala fe. Ahora, si ello es cierto o no, no es un tema de procedencia o improcedencia, sino de fundabilidad o infundabilidad de la demanda.
- b) Por otro lado, con respecto a la presunta improcedencia de la acción reivindicatoria por no tener el propietario derecho sobre lo





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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

edificado en su predio, el artículo 954, primer párrafo, del Código Civil señala que **“La propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho”**; asimismo, el artículo 923 del Código Civil establece que **“La propiedad es el poder jurídico que permite (...) reivindicar un bien”**. De la interpretación sistemática de ambos dispositivos normativos se infiere que el propietario del suelo es también propietario del sobresuelo o azotea; y, que, en tal condición, cuenta con poder para reivindicar dicha área o espacio físico. En tal sentido, la demanda no debió ser declarada improcedente, pues la pretensión reivindicatoria de la demandante, al sustentarse también en su propiedad sobre la azotea, no constituye una pretensión jurídicamente imposible. Tanto más, si los demandados, aún cuando hubieran edificado de buena fe, no tendrían automáticamente un derecho de propiedad sobre la azotea, debido a que, de acuerdo con el 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 (...)”** (lo resaltado es nuestro).

- 4.5.** Por estas razones, esta Sala Suprema considera que la sentencia impugnada vulnera el derecho a la debida motivación de las

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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

resoluciones judiciales, debido a que, al haber declarado improcedente la demanda, no motivó adecuadamente su decisión.

- 4.6.** Por lo tanto, esta Sala Suprema considera que se debe amparar las infracciones denunciadas por la recurrente y, en consecuencia, en atención a lo previsto en el último párrafo del artículo 176<sup>3</sup> del Código Procesal Civil, se debe declarar la nulidad de la sentencia de vista para que se emita nuevo pronunciamiento, pero esta vez de fondo.

**V. DECISIÓN:**

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Gloria Julia Alarcón Llaja**; en consecuencia:

1. Declararon **la NULIDAD** la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 19 de fecha 11 de diciembre de 2019.
2. **ORDENARON** que la Sala Superior en consideración a lo antes expuesto, emita nuevo pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

---

<sup>3</sup> "(...) Los Jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda".



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

**CASACIÓN N° 1429 - 2020  
LIMA NORTE**

**REIVINDICACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

3. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Gloria Julia Alarcon Llaja sobre reivindicación e indemnización; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

*FCC/Mrg*