



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

SUMILLA: No se vulnera el derecho al debido proceso cuando la Sala Superior absuelve el grado de manera congruente, suficiente y respondiendo a los agravios planteados en el recurso de apelación, estableciendo que habiendo ambas partes probado contar con título de propiedad respecto del mismo predio materia de la reivindicación, prevalece aquél que aparece inscrito en los Registros Públicos respecto del que solo consta en documento privado, en aplicación de la regla contemplada en el artículo 2022 del Código Civil.

Lima, dieciocho de octubre
del dos mil dieciocho

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

I. VISTA; la causa diez mil setenta y tres – dos mil diecisiete; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; integrada por los señores jueces supremos: Walde Jáuregui – Presidente, Martínez Maraví, Rueda Fernández, Wong Abad y Toledo Toribio; y, luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Yolanda Eustaquia Prudencio Coronado**, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y seis a cuatrocientos cincuenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y uno, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, de fojas cuatrocientos cuarenta y tres a cuatrocientos cincuenta y tres, que **confirmó** la sentencia apelada expedida por el Primer Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante resolución número treinta, de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos once a trescientos dieciocho, **en el extremo que declaró fundada en parte la demanda sobre reivindicación.**



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

2. CAUSAL POR LA CUAL SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante resolución de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento treinta y uno a ciento treinta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Yolanda Eustaquia Prudencio Coronado, por la siguiente causal:

Infracción normativa del numeral 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Se denuncia que la Sala Superior no ha cumplido con absolver debidamente el recurso de apelación, al omitir resolver en forma apropiada cada uno de los fundamentos del recurso de apelación, limitándose a identificar en forma equivocada y resolver únicamente tres de los cuatro fundamentos expuestos; así en el punto 3.2.3 de su escrito de apelación, expuso como fundamento principal, la posesión legítima que ostenta el codemandado Máximo Ananías Lázaro Jesús sobre el inmueble objeto de reivindicación; siendo que ha omitido resolver sobre la legítima posesión que ostenta el demandado en calidad de propietario, a quien le asiste el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble; por lo que tal omisión vulnera el debido proceso, así como el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. También precisa que la reiterada jurisprudencia ha establecido que para que proceda la acción reivindicatoria no solamente basta acreditar que el demandante tiene título de dominio sobre el bien, sino que también los demandados poseen el bien sin contar con título que justifique posesión; y en caso que el demandado tenga título de dominio, debe discutirse quién tiene mejor derecho de propiedad, conforme a la Casación N° 3134-01-La Libertad. Finalmente, señala que en la sentencia de vista se ha establecido en el punto denominado “Fundamentos de la apelación” hasta tres argumentos, alegándose en el punto tres como argumento: *“no se ha identificado el predio porque el demandante no ofreció la prueba de la inspección ocular”*, argumento que fue resuelto inapropiadamente por la Sala Superior, al considerar que el inmueble se encuentra debidamente identificada por el solo hecho de encontrarse inscrito en el Registro de Predios Rurales en la Partida N° PO1044326; no habiéndose probado de manera fehaciente e indubitable, a través de la inspección judicial respectiva, que se trate del mismo inmueble que



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

posee el demandado en calidad de propietario; por lo que dicha omisión acarrea la nulidad por inobservancia del debido proceso.

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO. Antecedentes procesales de relevancia

A efectos de un mejor entendimiento sobre el asunto debatido deviene pertinente iniciar el examen que corresponde a este Supremo Tribunal con el sucinto recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial, así tenemos:

1.1. Mediante escrito presentado el cinco de agosto de dos mil diez, de fojas veintiuno a veinticinco, **Farina Nicolay Torres Quinteros**, representada por Giancarlo Antonio Torres Quinteros, interpuso **demanda civil**, planteando como petitorio: Pretensión principal: la restitución de la posesión del predio ubicado en la ex –Cooperativa Caldera, Predio N° 9 A, de un área superficial de 10,000 m² (una hectárea), inscrita en el Registro Predial Urbano con el Código de Predio N° PO1044436 y Pretensión accesorio: el pago de los frutos civiles dejados de percibir. La accionante sustenta su petitorio argumentando que: a) mediante escritura pública de compra venta del veintisiete de abril de dos mil seis, Alfredo Pichilingue Cárdenas le transfiere la Parcela Predio Rural Caldera 1 número Parcela 9, con un área de 28,500 m², inscrita en el Asiento N° 00004, Código Predio N° PO1044337, así como la Parcela N° 9 A, de 10,000 m², inscrita en el Asiento N° 00004 del Código Predial N° PO1044436, siendo esta última parcela la que es objeto de litigio; b) la demandada es poseedora de mala fe de la Parcela 9 A, dado que tiene conocimiento que dicho predio es propiedad de la actora, no contando con contrato verbal o escrito, por lo que corresponde la restitución del predio aludido; y, c) corresponde el pago de los frutos dejados de percibir desde el veintitrés de mayo de dos mil seis hasta la fecha de la restitución real de la posesión del inmueble.

1.2. La demandada Yolanda Eustaquia Prudencio Coronado mediante escrito presentado el catorce de noviembre de dos mil once, a fojas ochenta y siete a



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA**

cien, **absuelve la demanda**, argumentando principalmente que: a) el predio sub materia fue adquirido por Máximo Ananías Lázaro Jesús mediante compra venta del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y dos celebrada con Miguel Quinteros Carmen, quien lo posee así como la recurrente, realizando labor agrícola y que, la conviviente de su transferente, Rosa Díaz Gavino, con fecha veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y nueve le suscribió la Constancia de Pago de Dinero; y, b) no obstante que la recurrente y su representado venían poseyendo y trabajando el predio sub materia desde el año de mil novecientos noventa y dos, los herederos de Miguel Quinteros Carmen, conociendo la transferencia a favor de Máximo Ananías Lázaro Jesús, lo transfirieron a Alfredo Pichilingue Cárdenas mediante contrato de compra venta del quince de enero de dos mil tres que aparece inscrito en la Partida N° PO1044436 y posteriormente éste lo transfirió a la demandante Farina Nicolý Torres Quinteros el veintisiete de abril de dos mil seis.

1.2.1. Asimismo, la citada demandada **reconviene**, planteando como petitorio la declaración de nulidad de los actos jurídicos contenidos en los contratos de compra venta realizados por los sucesores de Miguel Quinteros Carmen a favor de Alfredo Pichilingue Cárdenas y el contrato realizado por este último a favor de la actora Farina Nicolý Torres Quinteros, por la causal de simulación absoluta; alegando que el “Documento de Transferencia de Terreno” con el que su representado adquirió la propiedad del predio no requiere de formalidad alguna, al primar el Principio de Consensualidad, propiedad que se afianza con la “Constancia de Pago de Dinero”, a través del cual realizó un reintegro voluntario y de buena fe a favor del vendedor; que en el contrato de la demandante se precisa que el precio de venta es de treinta y cinco mil con 00/100 soles (S/. 35,000.00); sin embargo, en el antecedente registral se consigna diez mil con 00/100 soles (S/. 10,000.00); y que, la simulación absoluta se presenta, pues, si bien las transferencias efectuadas aparecen inscritas registralmente, empero, la demandante no es poseedora ni su representante y hermano Giancarlo Antonio Torres Quinteros, quienes son nietos también de Miguel Quinteros Carmen, quien transfirió a Máximo Ananías Lázaro Jesús el terreno sub materia.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA**

1.2.2. Puesto en conocimiento de la accionante la contrademanda, esta es absuelta mediante escrito de fojas ciento trece a ciento diecinueve, en los términos que allí aparecen.

1.3. Habiendo alegado la demandada que se encuentra en posesión del predio sub materia, en representación de Máximo Ananías Lázaro Jesús, contestando en su lugar, mediante resolución número dos, de fojas ciento cuatro y ciento cinco, se incorporó al proceso a este último en calidad de litisconsorte necesario pasivo; dándose por absuelto el traslado de la demanda por parte de la demandada y el citado litisconsorte.

1.4. Por resolución número catorce, a fojas ciento cincuenta y siete a ciento cincuenta y nueve, se dispuso integrar al proceso a Alfredo Pichilingue Cárdenas y a la Sucesión de Miguel Quinteros Carmen, compuesta por América Agustina, Juan Marcelino, Exaltación Esteban y Eusebio Teodosio Quinteros Sáenz.

1.5. El Juzgado Mixto Civil Constitucional Laboral Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante resolución número diecinueve, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento noventa a doscientos, dictó una **primera sentencia**, declarando fundada en parte la demanda, infundada la reconvenición e improcedente la demanda, en cuanto al pago de frutos naturales y civiles.

Decisión que fue objeto de apelación, mediante recurso a fojas doscientos cinco a doscientos diez.

La absolución del recurso, por parte de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, se produjo mediante una **primera sentencia de vista** expedida mediante resolución número veintiséis, de fecha tres de abril de dos mil catorce, a fojas doscientos cincuenta y ocho a doscientos sesenta y dos, declarando nula la sentencia apelada al haberse afectado el debido proceso, por cuanto la parte recurrente no conoció del cambio de Juez, del Juzgado ni quien lo sentenciaría, por lo que no pudo al menos solicitar el uso de la palabra para exponer sus argumentos.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

1.6. En cumplimiento del mandato superior, el Primer Juzgado Civil Permanente de Huaura de la Corte Superior de Justicia de Huaura, emitió **nueva sentencia mediante resolución número treinta**, de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos once a trescientos dieciocho, declarando fundada en parte la demanda, en consecuencia, se ordenó que la demandada restituya a la demandante el predio ubicado en la ex Cooperativa Caldera Predio N° 9 A. El Juzgado fundamentó su decisión en base a los siguientes **razonamientos principales**: *i)* con la escritura pública de compra venta del veintisiete de abril de dos mil seis y la Constancia de Inscripción Registral en la Partida Electrónica N° PO1044337, se acredita el derecho de propiedad de la demandante respecto del predio materia de juicio; *ii)* la parte demandada no acredita su afirmación en el sentido que los herederos de Miguel Quinteros Carmen, a sabiendas que el predio era de propiedad de Máximo Ananías Lázaro Jesús, lo transfirieron, ni tampoco desvirtúa el mérito de la escritura pública del veintisiete de abril de dos mil seis, no pudiendo oponerse un contrato privado como lo es el Documento de Transferencia de Terreno del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y dos al derecho inscrito de la parte actora, siendo de aplicación el artículo 2022 del Código Civil; *iii)* el derecho de propiedad de la demandante es oponible frente a terceros y tiene prelación sobre el documento privado presentado por el demandado para sustentar su derecho, considerándose que se ha demostrado la posesión del demandado sobre el bien reclamado, por haberlo reconocido expresamente y por el mérito de los documentos presentados con la contestación de la demanda, hallándose plenamente identificado el predio sub materia; *iv)* si bien la parte actora se ha visto impedida de disfrutar de su predio; sin embargo, no se ha probado en el presente proceso a cuánto asciende el beneficio patrimonial del demandado al hacer uso y disfrute del inmueble materia de *litis* ni qué actividades de explotación ha realizado; y *v)* no existe prueba que demuestre que el contrato a favor de la demandante haya sido simulado, así como el contrato realizado por los sucesores de Miguel Quinteros Carmen.

1.7. Ante la **apelación** formulada por la demandada Yolanda Eustaquia Prudencio Coronado, mediante recurso presentado el quince de diciembre de



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA**

dos mil catorce, de folios trescientos veintiséis a trescientos treinta y cuatro, contra la sentencia apelada en los extremos que declaró fundada en parte la demanda e infundada la reconvencción, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura emitió **sentencia de vista**, mediante resolución número cuarenta y uno, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y tres a cuatrocientos cincuenta y tres, **confirmando** la sentencia apelada expedida por el Primer Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura mediante resolución número treinta, de fecha veinte de noviembre de dos mil catorce, a fojas trescientos once a trescientos dieciocho, en los extremos que declaró fundada en parte la demanda e infundada la contrademanda; integrándola en el sentido que la reivindicación ordenada involucrar también al poderdante Máximo Ananías Lázaro Jesús, quien conjuntamente con la demandada deben reivindicar el predio sub materia. Expresa la Sala Superior entre sus principales razonamientos que: *i)* el hecho que el reconviniente haya comprado el predio, del que se afirma, sabrían sus hijos y no obstante ello, luego lo vendieron, no encuadra dentro de la simulación absoluta, sino en todo caso en la causal de fin ilícito u otro, pues no se sostiene que se trata de un contrato ficticio sino de una supuesta mala fe con la que habrían actuado los herederos del vendedor, pero que no puede perjudicar al comprador, conforme al artículo 2014 del Código Civil. Además el contrato se celebró e inscribió, operando la publicidad que regulan los artículos 2012 y 2013 del Código Civil; *ii)* no se ha probado que la actora sea nieta del vendedor Miguel Quinteros Carmen; que, la diferencia de precios que aparece en el contrato y en la inscripción registral no contribuye en demostrar que el contrato del veintisiete de abril de dos mil seis, sea un acto simulado, habiéndose producido la adquisición de la demandante luego de tres años de que su inmediato transferente lo adquiriera; *iii)* el título del poderdante de la demandada no le otorga derecho de propiedad y se sustenta en un contrato de compra venta privado, no siendo oponible al título inscrito de la demandante, conforme al artículo 2022 del Código Civil; y, *iv)* el predio se encuentra identificado y descrito en el Registro Público, siendo que la demandada reconoce estar en posesión del predio que se le demanda reivindicar. La restitución comprende al poderdante Máximo Ananías Lázaro



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

Jesús, en nombre de quien la demandada contestó la demanda y posee el predio sub materia.

SEGUNDO. Consideraciones previas sobre el recurso de casación

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones normativas en las que puedan incurrir las sentencias o los autos que ponen fin a un proceso; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito, para luego examinar si la calificación y subsunción jurídica realizada es la que correspondía a los supuestos hechos ya determinados. No basta de otro lado, 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 recalcarse que esta 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 más 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.

TERCERO. Análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal

Hechas las precisiones que anteceden y antes de ingresar propiamente al examen de la causal casacional de naturaleza procesal denunciada en el recurso objeto del presente control objetivo de legalidad, es pertinente traer a colación algunos apuntes a manera de marco doctrinal y jurisprudencial sobre los principios constitucionales que emergen **del numeral 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, como son el debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva y la debida motivación de las resoluciones judiciales, que permitirán una mejor labor casatoria de este Supremo Tribunal en relación a los agravios denunciados, así tenemos:



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

3.1. En cuanto al **derecho al debido proceso**, diremos que este no tiene una concepción unívoca, sino que comprende un haz de garantías; siendo dos los principales aspectos de este derecho: El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales; y, el debido proceso adjetivo o formal, que comprende las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Es decir que, en el ámbito sustantivo, se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el ámbito adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia. Derecho que se manifiesta, entre otros, en: El derecho de defensa, derecho a la prueba, a la jurisdicción predeterminada por ley o al juez natural, proceso preestablecido por Ley, derecho a la cosa juzgada, al juez imparcial, derecho a la pluralidad de instancia, derecho de acceso a los recursos, al plazo razonable; derecho a la motivación; entre otros.

3.2. Con relación al derecho a la **tutela jurisdiccional efectiva**, Pico I Junoy¹ precisa que se trata de un derecho que contiene cuatro aspectos: i) el derecho de acceso a los tribunales; ii) el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho congruente; iii) el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales; y, iv) el derecho al recurso legalmente previsto. Sostiene el citado autor que el aspecto consignado en el literal ii) hace referencia a dos aspectos importantes, a saber: que las sentencias sean motivadas jurídicamente y que sean congruentes.

3.3. En cuanto a las normas que garantizan el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, debe decirse que las posiciones expresadas en los anteriores considerandos, relacionados a los referidos derechos constitucionales, se ven corroborados con los pronunciamientos de la jurisprudencia constitucional nacional, entre ellos, la sentencia recaída en el expediente número 0763-2005-PA/TC, de cuyo fundamento seis se lee: “(...) *la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o*

¹ PICO I JUNOY, Joan. Las Garantías Constitucionales del Proceso, José María Bosch Editor – Barcelona, 1997, pp. 40-41.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sentada dosis de eficacia².

3.4. Sobre la **motivación de las resoluciones judiciales**, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”³, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”.*

CUARTO. En el caso concreto, como se ha adelantado, el recurso de casación encuentra respaldo principalmente en dos fundamentos, primero: la Sala Superior no habría resuelto debidamente el recurso de apelación, al no haberse pronunciado sobre el fundamento principal resumido en el punto 3.2.3. referido a

² STC N° 0763-2005-PA/TC (fundamento jurídico 6).

³ Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pp. 207-208.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

la legítima posesión que ostenta Máximo Ananías Lázaro Jesús en calidad de propietario del predio materia de discusión, quien tendría mejor derecho de propiedad sobre el mismo y, segundo: no se ha probado fehaciente e indubitadamente, a través de la inspección judicial respectiva, que el predio poseído por el demandado en calidad de propietario sea el mismo que es materia de juicio.

4.1. El primero de los fundamentos del recurso de casación descrito en el precedente apartado nos trae a colación el “principio de congruencia procesal” regulado en el segundo párrafo del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con los artículos 50 inciso 6) y 122 inciso 4) del mismo texto normativo, de cuyos enunciados se extrae la regla de que en toda resolución judicial debe existir: *i)* coherencia entre lo solicitado por las partes y finalmente resuelto, sin omitir, alterar o exceder las pretensiones (congruencia externa) y *ii)* armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en otras palabras, la plena actuación del principio en mención, implica el límite del contenido de una resolución judicial, de allí que el Juez al momento de resolver debe atenerse a los hechos de la demanda, de su contestación así como de lo alegado en los recursos impugnatorios, por lo que la transgresión de este principio procesal acarrea la nulidad de la resolución judicial, conforme al mismo artículo VII del Título Preliminar acotado lo señala y los incisos 3) y 4) del artículo 122.

4.2. En contrasentido encontramos que la trasgresión al principio citado adopta la denominación de “vicio de incongruencia”, entendido como un “desajuste” entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva (cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente), incongruencia por exceso (cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada), e incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, toda vez que en este caso el pronunciamiento judicial



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la(s) parte(s), dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación.

4.3. Sobre la base de lo indicado y examinada la sentencia de vista recurrida en casación, se desprende que la Sala de alzada ha extraído tres agravios fundamentales, los que pasa a resumir en el rubro “Fundamentos de la Apelación” de la parte expositiva, apreciándose que entre ellos, se encuentra aquél por el que se denunció que el demandado Máximo Ananías Lázaro Jesús tiene la posesión legítima del predio sub materia, en calidad de propietario al contar con un título de dominio, como así se aprecia del punto 2⁴, agravio que para la parte casante es el fundamento principal de su recurso impugnativo; observándose que sobre el particular el Tribunal de Apelación en el considerando octavo, afirmó que: “**(ii)** (...) *la demandada pretende oponerse a la reivindicación a mérito del título de su poderdante, que en primer lugar no le otorga derecho de propiedad alguno y en todo caso se sustenta en un contrato de compra venta privado, (...), (iii) Los argumentos de apelación de la demandada en cuanto a la reivindicación, están siempre referidos al título de propiedad de su apoderado y la reconvenición que planteara, (...).*”; y en el Séptimo considerando expreso: “*(vi) (...) a pesar de contar el Reconviniente con un título de propiedad que refiere del año 1992 (documento en copia legalizada de folios 66), (...).*”.

4.4. De los párrafos transcritos, se colige que el Colegiado Superior no solo evaluó el fundamento principal del recurso de apelación interpuesto por la recurrente, estableciendo que conjuntamente con Máximo Ananías Lázaro Jesús ostentan la posesión del predio materia del proceso, constituido por la Parcela N° 9 A, de un área de diez mil metros cuadrados (10,000 m²), que aparece inscrita en el asiento N° 00004 del Código Predial N° PO1044436, en mérito del contrato privado de compra venta de fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y dos, denominado “Documento de Transferencia de

⁴ “2. En el proceso se ha probado que el demandado si tiene derecho sobre el bien adquirido del mismo causante, por lo que el mismo no está ni estaba incorporado a la masa hereditaria, estando en posesión del bien de propiedad de Máximo Ananías Lázaro Jesús, cónyuge de la apelante quien es propietario de la Parcela N° 9 A con un Área de 10,000 m². (Ex Coopt Caldera).”



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

terreno”, de fojas sesenta y seis celebrado por Miguel Quinteros Carmen (vendedor) a favor del precitado demandado; instrumental que para las instancias de mérito no solo respalda la titularidad de propiedad alegada por la parte demandada; sino que además posicionó el asunto debatido en el supuesto regulado por el artículo 2022 del Código Civil, según el cual *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican la disposiciones del derecho común.”*

4.5. Efectivamente, habiendo las judicaturas judiciales llegado a la conclusión que la demandante en virtud de la escritura pública de compra venta de fecha veintisiete de abril de dos mil seis, obrante a fojas trece a dieciséis, otorgado por Alfredo Pichilingue Cárdenas a su favor, acreditó su derecho de propiedad respecto del predio ubicado en la ex Cooperativa Caldera Predio N° 9 A; y que, el demandado respecto del mismo predio también acreditó su titularidad mediante documento privado de compra venta de la misma parcela, presentándose así el enfrentamiento de dos títulos de propiedad, resolvió la cuestión litigiosa conforme a la regla prevista en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, esto es, oponiendo ambos títulos para decidir si ampara o no la reivindicación; en ese estado de actuación jurisdiccional, no resulta válido admitir el agravio del recurso de casación por el que se denuncia que la Sala no se pronunció acerca de que los demandados poseen el predio a mérito de un título que le otorga la propiedad y que frente a ello correspondía dilucidar quién contaba con el mejor derecho de propiedad, controversia que contrariamente a lo afirmado por la casante, fluye del fallo recurrido que la Sala Superior no solo lo planteó sino que además lo resolvió aplicando la regla que sobre el particular prevé el dispositivo legal invocado; argumentando en el acápite (ii) del octavo considerando que: *“(...) que la demandada pretende oponerse a la reivindicación a mérito del título de su poderdante (...) se sustenta en un contrato de compra venta privado, no correspondiendo pretender alguna oposición frente al título inscrito de la demandante, a tenor del artículo 2022 del Código Civil; (...).”*; debiendo precisarse que tratándose del derecho de propiedad, dicho análisis



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

comparativo debía realizarse desde que no es jurídicamente posible la coexistencia de dos o más titulares de dicho derecho, por cuanto es excluyente; merced a todo ello, esta Sala de Casación no advierte vicio de incongruencia en los términos denunciados; por tanto, el recurso en el extremo analizado debe ser desestimado.

4.6. Asimismo, debe señalarse que entendiendo la reivindicación⁵ como la acción real por excelencia, que implica la restitución del bien a su propietario (propietario no poseedor)⁶, importa necesariamente, en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del demandante y, en ese sentido, si la parte contraria niega la demanda oponiendo un título de propiedad, es decir, si de ese examen sobre la titularidad del derecho de propiedad se advierte que hay concurso de derechos reales, corresponde al Juzgador resolver dicha controversia, analizando y compulsando los títulos para decidir cuál de ellos prevalece; lineamientos que se han visto observados por las instancias de mérito, quienes luego de fijar las premisas fácticas y las premisas jurídicas aplicables al caso, sobre la base de la valoración de los medios probatorios aportados al proceso, llegaron a la conclusión que el título de propiedad de la demandante - *constituido por la escritura pública de compra venta del veintisiete de abril de dos mil seis, inscrita en el asiento N° 0004 de la Partida Electrónica N° PO1044337* - prevalece respecto del título de la parte demandada - *constituido por el contrato privado de compra venta del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y dos* - por estar inscrito a aquél en los Registros Públicos, conforme a lo preceptuado por el artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 2012, 2013, 2014 del mismo cuerpo normativo.

4.7. De otro lado, en cuanto al extremo del recurso de casación por el que se denuncia que el predio no se encuentra identificado desde que la demandante

⁵ La reivindicación constituye un proceso reconocido jurídicamente en el artículo 923° del Código Civil, instituido 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, en ese línea, el único habilitado para iniciar dicho proceso constituye el titular del derecho afectado, quien mantiene el ejercicio de la posesión mediata y en atención a ello, se le reconoce legitimidad activa e interés para obrar con el propósito de recuperar la posesión inmediata perdida, lo que determina que en el proceso se demuestre tal calidad, a efectos que la pretensión sea amparada.

⁶ GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther, Curso de Derechos Reales. Jurista. Lima, 2003, p. 441.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

no ofreció la prueba de la inspección ocular; sobre el particular, en principio debe anotarse que en la Casación N° 217-2016-CUSCO, se establece que: “*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 solo 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.*” (resaltado agregado).

4.8. Bajo dicha línea jurisprudencial, tenemos que el Tribunal Superior señaló en el acápite (iv) del octavo considerando que: “(...) *el inmueble está debidamente identificado y descrito en el Registro Público.- registro de Predios rurales Partida N° PO1044326, es más por la misma razón de estar debidamente identificado el bien inmueble, la parte demandada y reconviniendo ha pretendido oponer su título de propiedad no registrado por estar referido al mismo bien inmueble (...) y en el acápite (vi) expreso que: “(...) debe considerarse que la propia demandada reconoce estar en posesión del bien inmueble que se le demanda reivindicar, (...)”*”, en ese contexto, queda claro para este Tribunal de Casación que el predio objeto de reivindicación ha sido plenamente identificado y determinado, a través de los datos técnicos que aparecen consignados en el Asiento 00004 de la Partida N° PO1044436, a que se contraen las instrumentales de fojas diecisiete y dieciocho.

4.9. La diligencia de inspección judicial, que a juicio de la recurrente, es una prueba privilegiada y que, en su opinión, debió ser actuada a efectos de identificar la parcela materia de conflicto, deviene en un argumento carente de consistencia, toda vez que, de acuerdo a las reglas de la sana crítica probatoria y en atención al principio de unidad de la prueba que subyace del texto del artículo 197 del Código Procesal Civil, la actividad probatoria debe



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA**

desenvolverse mediante un mecanismo de confrontación y constatación de los **medios probatorios incorporados al proceso**; en esa línea normativa, queda entendido que la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios solo comprenderá a aquellos que han sido previamente ingresados al proceso; en sentido contrario, los que no han sido incorporados al proceso no podrán ser evaluados, menos aún, podrán servir para que el operador judicial llegue a un mayor grado de certeza de los hechos alegados por los sujetos procesales y, así resolver la controversia, por cuanto importaría la vulneración al debido proceso, principalmente, en su vertiente del derecho a la motivación (congruencia procesal) y de defensa.

4.10. En el caso de autos, se constata que las partes, a través de sus diversos actos, no han ofrecido como medio probatorio la realización de una inspección judicial destinada a identificar el predio materia del presente proceso; entendiéndose que ello se debió a que al contestarse la demanda dicha identidad no fue cuestionada por la parte demandada; la misma que, por el contrario, reconvino pretendiendo la nulidad del título de la demandante; es decir, aceptando sin contradicción que ocupaba el bien inmueble reclamado y que había sido debidamente individualizado en la demanda; por el contrario, las argumentaciones de las partes se han centrado en la titularidad del derecho de propiedad de la parcela sub materia. Advirtiéndose que recién a través del recurso de apelación, que dio lugar a la sentencia de vista recurrida, la casante ha hecho valer tal argumento, el mismo que ha sido absuelto por el Colegiado Superior, respecto del cual esta Sala Suprema no puede pronunciarse por no ser un órgano de instancia y ser ajeno a las finalidades descritas en el artículo 384 del Código Procesal Civil, esto es, 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.

4.11. De otro lado, respecto a la actuación de oficio de la prueba de inspección judicial para identificar el predio sub materia que también se denunció; es pertinente señalar que de acuerdo a lo previsto en el artículo 194 del Código Procesal Civil, el Juez para cumplir con su deber de verificación de los hechos



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA**

alegados y puntos controvertidos fijados, cuenta con determinados poderes de iniciativa probatoria independientes de la carga que corresponde a las partes; ejercicio que encuentra su razón de ser en la falta de certidumbre respecto a la ocurrencia de los hechos que sirven de supuestos a las normas que deben servir para resolver la controversia, situación que no ha sido advertida en el caso concreto por los juzgadores y, ello se entiende, desde que no fue un hecho reclamado por las partes ni fijado como punto controvertido, de acuerdo al contenido del Acta de Audiencia Conciliatoria de fojas ciento treinta y nueve y ciento cuarenta; resultando, por el contrario, que como lo señala la Sala Superior en autos se han presentado situaciones que revelan que la recurrente admitió que el predio materia de juicio es el mismo que viene ocupando conjuntamente con Máximo Ananías Lázaro Jesús, según se desprende del acápite (iv) del octavo considerando de su sentencia, siendo que además de las citadas por el Tribunal Superior esta Sala Suprema encuentra otras situaciones tales como el ofrecimiento de la inspección judicial de constatación del veintisiete de agosto de dos mil tres que se menciona en el punto 1.4. de los medios probatorios de la reconvencción (fojas noventa y ocho), con el propósito de probar que la recurrente venía poseyendo el bien materia de *litis* desde el año de mil novecientos noventa y nueve; todo lo cual revela la identificación del predio materia del pleito judicial se encontraba debidamente establecida; por lo que en ese contexto, el recurso de casación también debe ser **desestimado** en el extremo revisado.

QUINTO. En virtud de lo glosado, este Tribunal de Casación considera que la Sala Superior no ha vulnerado el derecho de la parte casante al debido proceso, apreciándose un respeto a la debida motivación de las resoluciones judiciales, al haberse expedido la sentencia de vista cuestionada de manera congruente, suficiente y respondiendo a los agravios planteados en el recurso de apelación, lo que da mérito a que se desestime el recurso de casación objeto de revisión.

III.- DECISIÓN:

Por estas consideraciones, de conformidad con lo regulado por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Yolanda Eustaquia Prudencio Coronado**, de fecha veintinueve



SENTENCIA
CASACIÓN N° 10073-2017
HUAURA

de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y seis a cuatrocientos cincuenta y nueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y uno, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y tres a cuatrocientos cincuenta y tres; en los seguidos por Farina Nicolý Torres Quinteros contra Yolanda Eustaquia Prudencio Coronado y otros sobre reivindicación y otros; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. ***Interviene como ponente el juez supremo Wong Abad.-***

S.S.

WALDE JAÚREGUI

MARTÍNEZ MARAVÍ

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

TOLEDO TORIBIO

Mam/Pvs