



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

Sumilla: “Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad”.

Lima, nueve de enero
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA; la causa número dos mil trescientos noventa y dos – dos mil diecisiete en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución: -----

I.- RECURSO DE CASACIÓN: Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas novecientos noventa y nueve por **Alejandro Solís Egoavil y Alejandro Abril Solís Sosa**, contra la sentencia de vista de fojas novecientos sesenta y seis, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur que confirmó la sentencia apelada de primera instancia, de fecha tres de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas seiscientos cuarenta y ocho, que declaró fundada la demanda de reivindicación y ordenó a la parte demandada cumpla con restituir el bien a la demandante; en los seguidos por Vanessa Álvarez contra Alejandro Solís Egoavil y otro, sobre reivindicación. -----

II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochenta y siete del cuadernillo formado en este



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

Supremo Tribunal por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, por la que se denuncia la **infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, así como los artículos 1, 197, 198, 229 incisos 3 y 4, 282, 283 y 320 del Código Procesal Civil; e Infracción normativa material de los artículos 927, 950 y 952 del Código Civil**; sosteniendo que se ha incurrido en una incorrecta interpretación de los artículos 950, 952 y 927 del Código Civil, ya que la reivindicación no procede contra quien haya adquirido el bien por prescripción, siendo que actualmente existe un proceso de usucapión en trámite, con el número de expediente 042-2012, en el cual se va a declarar la titularidad del demandado como propietario, estando dicho proceso pendiente de ser resuelto por la Sala Suprema respectiva (Recurso de Casación número 1978-2016); por lo que, si bien lo resuelto en dicho proceso no cuenta con la calidad de firme, pero ello no es óbice, para que la situación de propietario que se le viene reconociendo al recurrente, pueda oponerse al derecho inscrito de la demandante. Que, la Sala de mérito ha resuelto el recurso de apelación, sin realizar una valoración conjunta de todos los medios probatorios, mediante una resolución que adolece de incongruencia y motivación insuficiente, lo cual vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso; puesto que no llega a cumplir con motivar por qué no actúa los medios probatorios de manera conjunta, y manifiesta valoraciones de carácter subjetivo, basándose en conjeturas, que carecen de sustento legal. Que, no se ha tenido en cuenta el artículo 320 del Código Procesal Civil, por el cual se regula la posibilidad de suspender el proceso, lo cual sería pertinente hasta que haya pronunciamiento en el proceso de prescripción adquisitiva, ya que dicha pretensión es conexa con la de reivindicación que se tramita en este proceso. -----



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, antes de absolver las denuncias postuladas por los recurrentes conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, es de apreciar que a fojas noventa y siete, Vanessa Álvarez interpone como **pretensión principal** demanda de reivindicación contra Alejandro Solís Egoavil y Alejandro Abril Solís Sosa respecto del inmueble ubicado en la calle Las Dalias N° 180-182, manzana, G, lote 13, urbanización Valle Sarón, Sector Pampas de San Juan, distrito de San Juan de Miraflores, inscrito en la partida N° 42301973 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; como **pretensión accesoria** solicita que los demandados cumplan con desocupar el referido inmueble. Como fundamentos fácticos de su demanda refiere ser propietaria exclusiva del inmueble *sublitis* al haberlo adquirido de su anterior propietaria la Cooperativa de Vivienda Valle de Sarón Limitada, mediante contrato privado de compraventa de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y tres, el mismo que se encuentra legalizado desde el dieciocho de julio mil novecientos noventa y cuatro, encontrándose inscrito en la partida registral 42301973, habiendo igualmente tramitado la declaratoria de fábrica del primer y segundo piso así como el certificado de numeración respectivo; añade que los demandados mantienen la posesión sobre el predio submateria a mérito de haberles concedido la posesión temporal del predio a condición que cuidaran el bien y lo desocuparan cuando así fuese requerido, llegando a enviar giros bancarios para la construcción y mejora del predio, no obstante, tiempo después al requerirles la desocupación del predio, estos hicieron caso omiso, motivo por el cual interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria que fue finalmente declarado improcedente debido a que los demandados venían alegando ciertos derechos sobre el inmueble al encontrarse en posesión durante años, motivo por el cual acude judicialmente a esta vía a fin de obtener el amparo de su derecho. -----



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

SEGUNDO: Que, admitida a trámite la demanda, se apersonan al proceso Alejandro Solís Egoavil y Alejandro Abril Solís Sosa quienes mediante escrito de fojas trescientos veintiséis, contestan la demanda argumentando principalmente que si bien la demandante resulta ser propietaria del terreno del predio submateria, sin embargo, los recurrentes son propietarios de las construcciones efectuadas sobre el mismo desde hace treinta años, habiendo pagado todas las obligaciones en relación al predio como arbitrios y predial además de construir en la vivienda *sublitis*, agregan que la demandante ha pretendido desalojarlos del referido inmueble, sin embargo, la demanda de desalojo por ocupación precaria fue desestimada debido a que la demandante no pudo acreditar como suya la construcción sobre la propiedad. -----

TERCERO: Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, por sentencia de primera instancia de fecha tres de marzo de dos mil dieciséis se declara fundada la demanda de reivindicación y en consecuencia se ordena que los demandados cumplan con desocupar y entregar el predio submateria. De los fundamentos de dicha resolución se extrae básicamente que el *a quo* ha establecido que con la copia certificada del contrato privado de compraventa, independización y adjudicación del predio y de la copia literal de la partida registral N° 42301973, correspondiente al inmueble materia de litigio, se verifica que la actual propietaria es la demandante Vanessa Álvarez, encontrándose por tanto legitimada para ejercer su derecho a reivindicar el bien; en cuanto a los demandados se establece que habiendo estos últimos reconocido la titularidad del terreno submateria a favor de la demandante, resulta irrelevante establecer si las construcciones fueron realizadas por la demandante o los demandados dado que si estas fueron levantadas por la demandante, resultan ser de su propiedad; mientras que si las realizaron los demandados también le corresponderían a la demandante, puesto que habrían sido realizadas de mala fe por los demandados al haberlas



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

realizado con conocimiento que las realizaban en un inmueble que no era de su propiedad y que por tanto era de la demandante; asimismo, el juez de la causa refiere que si bien se ha declarado fundada la demanda de prescripción adquisitiva presentada por los hoy demandados, esta no ha adquirido la calidad de firme por lo que no resulta oponible al derecho de propiedad inscrito de la demandante. -----

CUARTO: Que, apelada la sentencia de primera instancia, la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia de vista de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete confirma la apelada que declara fundada en los extremos referidos a la reivindicación y restitución del inmueble *sub litis*. De los fundamentos de dicha sentencia se extrae en concreto que el *ad quem* ha establecido que la demandante ha adquirido la propiedad del inmueble *sub litis*, conforme se advierte del contrato privado de compraventa, independización y adjudicación de lote de terreno, de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre la Cooperativa de Vivienda Valle de Sarón, como vendedora, y la demandante como compradora, respecto del predio submateria de una extensión de ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) y la inscripción registral de su propiedad efectuado el nueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; en relación a los demandados, se establece que si bien estos invocan haber adquirido el derecho de propiedad del predio *sub litis* por prescripción adquisitiva de dominio al encontrarse en posesión desde mil novecientos noventa, sin embargo, dicha posesión no surte efectos legales, pues la demandante mediante contrato de compraventa del predio con la Cooperativa de Vivienda Valle de Sarón, de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y tres se constituyó en propietaria del referido inmueble; asimismo, en cuanto a las construcciones efectuadas sobre el lote de terreno, se determina que si bien los demandados han ofrecido la declaración testimonial de testigos, sin embargo, estos no han sido ofrecidos al contestar la demanda, además los demandados



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

no niegan que la actora hubiese enviado dinero desde el extranjero para efectuar las mejoras y construcciones sobre el predio, no habiendo sido tachado los recibos de transferencia de dinero que aduce la demandante; finalmente, se destaca que mediante sentencia de vista, la Sala Superior ha revocado la sentencia de primera instancia que declaraba fundada la demanda de usucapión incoada por los demandados, la misma que al reformarla ha sido declarada infundada. -----

QUINTO: Que, entrando al análisis de la causal declarada procedente, se advierte en primer término que los recurrentes denuncian la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y artículos 1, 197, 198, 229 incisos 3 y 4, 282 y 320 del Código Procesal Civil, aduciendo que la Sala Superior ha resuelto el recurso de apelación, sin realizar una valoración conjunta de todos los medios probatorios por lo que considera que la resolución de vista adolece de incongruencia y motivación insuficiente que vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso al no cumplir con motivar por qué no actúa los medios probatorios de manera conjunta. -----

SEXTO: Que, existe afectación al debido proceso cuando se transgrede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; hay inobservancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por ley; se evidencia error o deficiencia en la apreciación y valoración de las pruebas, falta de lógica y razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo ponderarse que para que exista un pronunciamiento motivado, los jueces deben precisar los argumentos o razones suficientes en los que sustentan su decisión, así como la subsunción de los hechos determinados en la norma apropiada para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, lo que garantizará a los justiciables el respeto al derecho de defensa y por ende al debido proceso. -----



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

SÉPTIMO: Que, del tenor de la sentencia de vista impugnada, se aprecia que la autoridad jurisdiccional ha declarado fundada la demanda de reivindicación y de restitución de bien inmueble formuladas por la accionante, luego de establecer: a) que la actora ha acreditado su propiedad con el contrato privado de compraventa, independización y adjudicación del predio submateria de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y tres, de fojas cuatro y cinco, el mismo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima, con fecha nueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro (fojas seis); y, b) que, los emplazados no acreditan en modo alguno encontrarse en posesión del predio submateria a título de propietarios, en primer lugar por cuanto no se verifica que hubiesen efectuado las construcciones sobre el predio *sublitis* y en segundo lugar por cuanto la demanda de prescripción adquisitiva de dominio promovida por los hoy demandados ha sido desestimada en segunda instancia, luego de determinar que no se ha acreditado que los demandados hubiesen cumplido con los requisitos previstos en el artículo 950 del código sustantivo. -----

OCTAVO: Que, de lo expuesto se advierte que la Sala Superior ha resuelto la *litis* controvertida en mérito a lo actuado y con sujeción al derecho, pronunciándose respecto a cada una de las pretensiones postuladas por las partes y conforme a los puntos controvertidos fijados en la audiencia de saneamiento, asimismo ha valorado la prueba actuada con la facultad que le confiere el artículo 197 del Código Procesal Civil, habiendo expresado en la resolución final las valoraciones esenciales y determinantes que sustentaron su decisión, y motivando su decisión de amparar la pretensión de reivindicación con arreglo a lo dispuesto en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. -----

NOVENO: Ahora bien, en relación a la infracción normativa de los artículos 1, 198, 229 incisos 3 y 4, 282 y 283 del Código Procesal Civil, cabe precisar que



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

si bien los recurrentes denuncian la norma en referencia, sin embargo, no demuestran la incidencia directa de la infracción normativa sobre la decisión impugnada y de que manera haría variar el sentido de la decisión finalmente adoptada en autos; incumpliendo de esta manera con el requisito de procedibilidad del recurso a que se contrae el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, a lo que se agrega que según la ejecutoria suprema que se tiene en copia en el cuadernillo de casación, se verifica que el proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio instaurado por los demandados contra la demandante ha sido finalmente desestimado al haberse declarado infundado el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de vista que a su vez declara infundada la referida demanda de usucapión; por lo que la infracción normativa denunciada en este extremo debe también desestimarse. -----

DÉCIMO: Asimismo, en relación a la infracción del artículo 320 del Código Procesal Civil, debe aclararse que si bien dicha norma posibilita la suspensión del proceso, no obstante, no se aprecia que los recurrentes hubiesen solicitado en su oportunidad su suspensión por la existencia en trámite del proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio entre las mismas partes, tanto más, si de la actuación y valoración de los medios probatorios aportados al proceso, se advierte que han existido suficientes elementos de juicio para que los órganos de instancia emitan el respectivo pronunciamiento de fondo. -----

DÉCIMO PRIMERO: Que, antes de ingresar al análisis sobre la infracción normativa de los artículos 927, 950 y 952 del Código Civil, corresponde en primer lugar señalar que conforme a reiterada y uniforme sentencias casatorias de esta Sala de Casación, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien,



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad. -----

DÉCIMO SEGUNDO: Que, uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad. ----

DÉCIMO TERCERO: Que, en el caso de autos, se advierte que las instancias de mérito han determinado que la propiedad del bien inmueble ubicado en la calle Las Dalias N° 180-182, manzana, G, lote 13, urbanización Valle Sarón, Sector Pampas de San Juan, distrito de San Juan de Miraflores, corresponde a la demandante Vanessa Álvarez al haberlo adquirido mediante contrato de compraventa de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y tres, encontrándose inscrito en Registros Públicos desde el nueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, según se verifica de la partida electrónica N° 42301973; en tanto que los demandados, por su parte, no cumplen con acreditar tener algún título a su favor al no haber acreditado que las construcciones sobre el terreno hubiesen sido efectuadas por los recurrentes; por consiguiente, el título que esgrimen los demandados no resulta oponible al de la demandante en tanto que el derecho de esta última se encuentra inscrito en Registros Públicos; en ese sentido, el título de propiedad de la parte



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

demandante debe prevalecer sobre la posesión a título de propietaria que invoca la parte demandada. -----

DÉCIMO CUARTO: Que, en ese sentido, si bien el artículo 927 del Código Civil establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible y no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción adquisitiva de dominio, lo que está tratando de decir es que no se puede reclamar reivindicación a quien ya ha sido declarado propietario por prescripción, situación que no se configura en el presente caso, habida cuenta que de la Ejecutoria Suprema de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, se verifica que se ha declarado infundado el recurso de casación presentado por los demandados contra la sentencia de vista que, revocando la sentencia de primera instancia, ha declarado infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, lo que significa que los recurrentes no han cumplido con los presupuestos que exige el artículo 950 del Código Civil para usucapir el predio submateria, no pudiendo tampoco invocar el artículo 952 de la citada norma material, pues del proceso de usucapión no se llega a verificar que exista pronunciamiento judicial firme a su favor; de lo que se concluye que la causal denunciada debe también desestimarse por improbada. -----

En consecuencia, al no verificarse los fundamentos de las causales por las infracciones normativas denunciadas, el recurso resulta infundado, debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; por cuyos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Alejandro Solís Egoavil y Alejandro Abril Solís Sosa, mediante escrito de fojas novecientos noventa y nueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia impugnada de fojas novecientos sesenta y seis, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, contenida en la resolución número once, expedida por la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial



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

**CASACIÓN 2392-2017
LIMA SUR
REIVINDICACIÓN**

“El Peruano”, bajo responsabilidad, en los seguidos por Vanessa Álvarez contra Alejandro Solís Egoavil y otro, sobre reivindicación; y los devolvieron. Ponente señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

PROAÑO CUEVA

AMD/JMT/EEV