



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

*Sumilla: El derecho al debido proceso consiste en el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos. En ese sentido, se observa que, en el presente proceso de reivindicación, las instancias de mérito se han sujetado a una suficiente valoración probatoria, en respeto a los derechos que comprenden el principio de tutela jurisdiccional efectiva y del debido proceso.*

Lima, quince de diciembre  
de dos mil veintiuno

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

**VISTA**, la causa número dos mil novecientos nueve – dos mil diecinueve; con el acompañado; en Audiencia Pública virtual llevada a cabo con fecha **veintitrés de noviembre del presente año**, integrada por los señores Jueces Supremos: Quispe Salsavilca – Presidente, Yaya Zumaeta, Yalán Leal, Huerta Herrera y Bustamante Zegarra; con las resoluciones de fecha veintitrés de noviembre y quince de diciembre ambas de dos mil veintiuno, esta última que ordena poner los autos para resolver; y producida la votación con arreglo a ley, se emite la presente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho<sup>1</sup>, interpuesto por **la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y uno de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, que **revocó** la sentencia apelada contenida en la resolución número sesenta y siete de fecha quince de abril de dos mil quince<sup>3</sup> que declaró **fundada** la demanda de reivindicación y, **reformándola**, la declararon infundada.

---

<sup>1</sup> Obrante a fojas 1728 del expediente principal

<sup>2</sup> Obrante a fojas 1707 del expediente principal

<sup>3</sup> Obrante a fojas 1013 del expediente principal



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 2909 - 2019  
LIMA NORTE**

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante el auto calificadorio de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve<sup>4</sup>, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación interpuesto por las siguientes causales:

**a) Infracción normativa del artículo 171 del Código Civil**

Alega que la sentencia de vista incurre en la citada infracción, señalando *“que en contrario sensu regulan la “condición suspensiva lícita” la cual se ha inaplicado dado que en su Considerando 4.6 se establece que los testimonios de compra venta de Fs 1375-1379 y de Fs 1382-1386 no se encuentran sometidos a modalidad alguna; lo cual es totalmente inexacto dado que dicha compra venta se derivan de la Transacción Extrajudicial de Fs. 1526 a 1530 la misma que si está sujeta a modalidad al contener una condición suspensiva expresa (ver cláusula tercera punto 3 y cláusula sexta) para que tenga plena validez legal, es decir, para que la transacción extrajudicial y sus derivados (compraventa) surtan efectos legales, necesariamente primero tenía que “materializarse la restitución en favor de la cooperativa de un área de 1,800.00 m<sup>2</sup>”, lo cual hasta la fecha no se ha realizado, por consiguiente, los efectos contenidos tanto en la Transacción Extrajudicial y en las compraventa derivadas de ésta, se encuentran suspendidas hasta que se cumpla con la condición pactada vía transacción; sin embargo, el Colegiado Superior incurre en error al afirmar que dichas transferencias de compraventa no están sujetas a modalidad alguna, pues éstas se derivan de la Transacción Extrajudicial al encontrarse contemplada en su texto”*.

**b) Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil (principio de congruencia procesal)**

Manifiesta que el *Ad quem* incurre en la infracción enunciada *“toda vez que el Colegiado Superior ha ido más allá de los agravios esgrimidos por la parte apelante en su recurso de apelación, siendo que los límites del pronunciamiento*

---

<sup>4</sup> Obrante a fojas 345 del cuaderno de casación.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

*jurisdiccional revisor están sujetos a los alcances precisados por el impugnante en su recurso impugnatorio, pues los agravios no establecidos no pueden ser acogidos por el superior en grado”.*

**c) Infracción normativa de los artículos 334 y 337 del Código Procesal Civil**

*Señala que “de generarse un acuerdo transaccional, éstos generan la conclusión del proceso conforme lo establece el artículo 334 y 337 del Código Procesal Civil lo cual no se ha efectuado en el caso de autos, pues se ha valorado la Transacción Extrajudicial como si dicho acto jurídico hubiera tenido efectos legales cuando en realidad estaba sujeta a condición suspensiva; transgrediéndose el debido proceso”.*

**d) Infracción normativa del inciso 3 de artículo 139 de la Constitución Política del Estado**

*Indica que la sentencia de vista incurre en infracción al debido proceso. “Dado que el Ad quem incumple con lo ordenado por el Supremo Tribunal en su Considerando 3.8. de su Sentencia Casatoria N° 13501-2016 de fecha 08.05.2018, pues en dicho considerando se establecen 3 motivos para que se declare la nulidad de la sentencia de vista: 1) no emitir pronunciamiento sobre el Acta de Asamblea de fecha 14.10.2000, y asimismo, 2) no haber analizado con propiedad el contenido del acta del 18.09.1998 relacionado a que si en dicho documento se hace referencia a una “entrega” o “entregar en compraventa” y tampoco, 3) se había examinado la tachada de fojas 576 deducida por nuestra Cooperativa; habiendo sido dichos 3 argumentos entre otros establecidos por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente para declarar fundado el recurso de casación y Nula la sentencia de vista anterior; sin embargo, el Colegiado Superior omite pronunciarse sobre dichos puntos ordenados por la Suprema Sala, no emitiendo ningún pronunciamiento al respecto ni sustentando el por qué se deja de lado dichos extremos, no obstante que en su Considerando 4.2 de la impugnada citan dichos puntos de la decisión suprema más no emiten valoración y ponderación de los mismos”.*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**e) Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil referido a la Tutela Jurisdiccional Efectiva**

Señala que el *Ad quem* incurre en la infracción enunciada “*dado que declara la infundabilidad de nuestra demanda por existir una prescripción notarial efectuado por el apoderado de los demandados -hoy litisconsortes- a pesar de tener conocimiento de que existe un proceso de nulidad de acto jurídico sobre dicha prescripción notarial, la misma que debe ser estimada (en base a los argumentos sólidos en que se sustenta: Nunca se nos notificó, el inmueble estaba judicializado desde el 2005, no hay posesión pacífica dado que el prescribiente es apoderado de los demandados, el prescribiente ha reconocido que jamás ha ocupado el total de los 6.088 m<sup>2</sup> usucapidos) no podría ser objeto de tutela jurisdiccional la reivindicación del bien debido a que se me está declarando la infundabilidad de la demanda y no la improcedencia*”. Asimismo, menciona lo siguiente: “*dado que en el supuesto negado de que las transferencias referidas en los Considerandos 4.6 y 4.7 de la apelada tengan efectos legales y de ser estimada mi pretensión de nulidad de acto jurídico (Exp. Nro. 05-2017) en contra de la prescripción notarial que a la fecha se encuentra para sentenciar, mi pretensión reivindicatoria del área restante (6,088.492 – 3,781.00) quedaría afectada por la decisión de infundabilidad de mi demanda y no de improcedencia*”. “*Es de mencionar que en ambos procesos (Reivindicación y nulidad de Acto Jurídico) se tiene como demandante a nuestra cooperativa se debió de suspender la presente litis hasta que se resuelva la invalidez de dicha prescripción notarial dada la imposibilidad procesal de la acumulación de ambos procesos; sin embargo, el desestimar mi pretensión con pronunciamiento de fondo (infundada) me genera indefensión de estimarse mi acción de nulidad de acto jurídico*”.

**f) Apartamiento inmotivado de las Reglas 3 y 4 del Precedente Vinculante del Noveno Pleno Casatorio Civil**

Sostiene lo siguiente: “*dado que en el presente proceso se evidencia en forma manifiesta que el negocio jurídico establecido por la prescripción notarial efectuado por el hoy litisconsorte, Paulino Tarazona Jara, adolece de nulidad absoluta, siendo inmediatamente perceptible que dicha usurpación notarial se ha efectuado 10 años después de incoada la presente acción reivindicatoria y ha sido peticionado en su*



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

*favor por el apoderado de los demandados, proceso notarial tramitado a nuestras espaldas sin que se nos notifique conforme el propio notario refiere en su manifestación policial que se acompaña; siendo patente y totalmente perceptible dicho fin ilícito con la que ha actuado dicho litisconsorte”.*

A su vez, en atención a lo prescrito en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema concedió el recurso de casación en forma excepcional y extraordinaria por la causal de **infracción normativa del artículo 923 del Código Civil**, que establece que *“la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*; con la finalidad de verificar si la sentencia cuestionada ha cumplido con la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

### **III. ANTECEDENTES**

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso:

#### **3.1. A nivel jurisdiccional**

##### **a) Demanda**

Por escrito de fecha siete de junio de dos mil cinco, obrante de fojas treinta y uno la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada interpuso demanda de reivindicación, señalando como **pretensión principal**: Que la demandada cumpla con restituirles el área de seis mil ochenta y ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados (6 088.49 m2) que ocupa y que son de su propiedad, que se encuentran dentro de su inmueble de mayor extensión consistente en el predio Trapiche, unidad catastral 10303, situado en el kilómetro treinta y nueve de la carretera Lima-Canta, del pueblo Trapiche, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima; e inscrito registralmente con el Código PO1012984 de la Sunarp de Lima, y que la demandada se encuentra en posesión; **como pretensión accesoria**: La



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

indemnización de daños y perjuicios por la suma de ciento cincuenta mil con 00/100 soles (S/ 150 000.00); con costos y costas.

Señaló como argumentos, que es propietaria de trescientos setenta y siete (377) hectáreas con cuatro mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (4,650 m<sup>2</sup>), conforme se encuentra acreditado con la copia literal del Predio N° P01012984, con Unidad Catastral 10303, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Lima, inmueble en donde se ha asignado un área de setenta y siete mil diecinueve con treinta y siete metros cuadrados (77, 019.37 m<sup>2</sup>) para uso de vivienda y servicios. El bien antes descrito fue adquirido mediante compraventa de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y tres, celebrado con la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, posteriormente dicha dirección emitió la Resolución N° 1088-80-DGRA-AR de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos ochenta, mediante la cual se le condona la deuda y se le otorga el título de propiedad con fecha veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta. Sostiene que la demandada se encuentra en posesión de seis mil ochenta y ocho con cuatrocientos noventa y dos (6 088.492) metros cuadrados sin tener la condición de arrendataria, usufructuaria, ni mucho menos propietaria, habiendo incluso pretendido apropiarse indebidamente de la propiedad, mediante una falsa minuta de compraventa la cual jamás ha sido suscrita por la demandante, figurando en dicha minuta solo la firma de un supuesto ex gerente que al veintiuno de mayo de mil novecientos noventa no era Gerente de la Cooperativa; careciendo dicha persona de facultades para disponer de dicho bien, incluso, la demandada pretendió interponer un proceso judicial sobre otorgamiento de escritura pública, seguido ante el Juzgado Mixto de Canta (Expediente N° 20-2004), el mismo que se declaró infundada la demanda.

**b) Contestación de la demanda**

Por escrito de fecha veintidós de agosto de dos mil cinco<sup>5</sup>, Leonor Georgina Pérez Saavedra solicitó que se declare infundada la demanda.

---

<sup>5</sup> Obrante a fojas 100 del expediente principal.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**c) Sentencia de primer grado**

Mediante la sentencia del quince de abril de dos mil quince<sup>6</sup>, se declaró fundada la demanda de reivindicación e indemnización. Señaló como argumentos, que en el caso de autos se verifica que la parte demandante, Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua, alega ser propietaria del predio materia de *litis* consistente en predio denominado Trapiche, con Unidad Catastral 1303, situado en el kilómetro treinta y nueve de la carretera Lima-Canta, del pueblo de Trapiche, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, inscrito en la partida registral PO1012984 de la Sunarp, con un área de seis mil ochenta y ocho punto cuatro ciento noventa y dos metros cuadrados (6,088.492 m<sup>2</sup>). Asimismo, la parte demandada, Leonor Georgina Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra, alegan ser propietarios del predio materia de *litis* antes descrito, de seis mil ochenta y ocho punto cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados (6 088.492 m<sup>2</sup>).

Refiere que a fojas cuatro, obra la partida registral PO1012984, de la que verifica que la Cooperativa Agraria De Usuarios San Antonio de Padua Limitada tiene inscrito su derecho como propietaria de un inmueble cuya área es de trescientos setenta y siete (377) hectáreas con cuatro mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (4650 m<sup>2</sup>); derecho de propiedad que se encuentra acreditada también con el medio probatorio de fojas once. Asimismo, de los medios probatorios consistentes en la memoria descriptiva que obra de fojas veintiséis y del plano perimétrico y de ubicación de fojas treinta, se acredita que el predio materia de *litis* se encuentra dentro del inmueble de mayor extensión antes referido. De lo expuesto, afirma que el derecho de propiedad de la demandante se encuentra acreditado y debidamente inscrito en los Registros Públicos. Manifiesta que a fojas ciento veintiuno obra una copia simple de un documento denominado minuta de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve, de cuyo contenido se puede extraer de que aparentemente Leonor Georgina Pérez Saavedra en nombre propio y en nombre de Alan Henry Pérez Saavedra, habría celebrado un contrato de compraventa respecto del inmueble materia de *litis* con representantes

---

<sup>6</sup> Obrante a fojas 1013 del expediente principal.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

de la Cooperativa demandante, así mismo, con los medios probatorios consistentes en la solicitud dirigida al director de la Unidad Agraria de Lima, obrante de fojas ciento ochenta y dos, la constancia de la asociación de Junta de Usuarios de Agua de fecha diez de junio de dos mil dos, que obra en la foja ciento treinta y tres, la declaración de autovalúo HR del año dos mil once, obrante a fojas quinientos cincuenta y cinco, recibo de tarifa de agua de fojas quinientos cincuenta y uno y plan de cultivo y riego de la campaña dos mil nueve a dos mil diez, documento que obra en la foja quinientos cincuenta y dos; no se acredita la propiedad sobre el predio materia de *litis*, sino que los demandados se encuentran en posesión de dicho predio. Nótese que al referirnos al documento denominado minuta de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve, utilizó el término aparentemente; es decir, aparentemente los demandados mediante documento denominado minuta de fecha veinticuatro de mayo del mil novecientos noventa y nueve habrían celebrado un contrato de compraventa respecto del inmueble materia de *litis* con representantes de la Cooperativa demandante; esto porque como puede verificarse de dicho documento (que obra de fojas ciento veintiuno), se consigna en su parte introductoria de que habrían participado en dicho negocio jurídico tres personas, Julio Prado Canchaya (aparentemente como Presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa demandante), Pablo Flores Guerrero (aparentemente como gerente de la Cooperativa demandante), ambos como vendedores en representación de la Cooperativa demandante y Leonor Georgina Pérez Saavedra en nombre propio y en representación de Alan Henry Pérez Saavedra; sin embargo, de la copia sólo se puede apreciar una sola firma, la misma que no es legible; es decir, no habrían firmado todas las personas interviniente en el negocio jurídico, por lo que dicho negocio jurídico adolece de una gravísima formación en su estructura; pues no existe la certeza de que las personas consignadas en el documento denominado minuta hayan participado en el negocio jurídico contenido en dicho documento. Además, puede verificarse de fojas ochocientos uno, que en el año mil novecientos noventa y nueve no existía ni presidente del consejo de administración, ni gerente de la Cooperativa demandante debidamente inscritos, mucho menos existe medio probatorio alguno que acredite que dichas personas tenían facultades especiales para disponer de bienes de la Cooperativa demandante (artículos 155, 156, 167 del Código Civil); con lo





*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

anteriormente mencionado carece de objeto realizar un análisis exhaustivo sobre el acta de asamblea de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho (que obra de foja ciento treinta y siete); aunado a ello, mediante acta de asamblea de fecha catorce de octubre de dos mil (de fojas cincuenta y dos) se denegó el lote de terreno a la demandada Leonor Pérez. Corresponde también dejar en claro, que se ha valorado el documento denominado minuta que obra de fojas ciento veintiuno, dado que dicho medio probatorio es el que ha sido ofrecido por la co-demandada, Leonor Georgina Pérez Saavedra, en su escrito de contestación de demanda; así también al contestar la demanda, el co-demandado Alan Henry Pérez Saavedra, al ofrecer sus medios probatorios, ofrece específicamente la minuta de compraventa de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve, documento que refiere el demandado obra en autos y, que en audiencia complementaria, cuya acta obra de fojas novecientos catorce, se calificó y actuó el documento que obra de fojas ciento veintiuno, con aprobación de los concurrentes a la audiencia. Sostiene que existen varios documentos sobre el mismo negocio jurídico de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve y mismas partes intervinientes en el que difieren entre sí y, que han sido presentados por los mismos codemandados; generando así duda razonable e incertidumbre sobre dicho documento, lo cual no puede generar convicción de que debe prevalecer el título y, por ende, el derecho de propiedad de los demandados respecto al título y derecho de propiedad de la parte demandante. De todo lo expuesto, sostiene que se encuentra acreditado fehacientemente el derecho de propiedad de la parte demandante, Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Limitada del bien que es materia de litigio, con los respectivos títulos antes ya referidos, derecho que se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos (debemos tener presente el principio de legitimación registral regulado en el artículo 2013 del Código Civil) y; que de autos no se ha acreditado de forma fehaciente el derecho de propiedad de la parte demandada, Leonor Georgina Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra, respecto del bien materia de *litis*; más aún si en el presente proceso se han generado dudas razonables respecto de la formación y celebración del negocio jurídico contenido en el título en el cual los demandados sustentan su derecho de propiedad sobre el predio materia de *litis*; lo que también ha quedado acreditado en autos es que los demandados se



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

encuentran en posesión del bien. Así también, se debe tener en cuenta que para oponer un derecho real 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 (artículo 2022 del Código Civil), concordando con las demás normas de nuestra legislación civil. Siendo esto así, corresponde amparar la pretensión principal de la parte demandante.

**d) Sentencia de vista**

Ante el recurso de apelación planteado por los codemandados, Leonor Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra<sup>7</sup>, la Sala Superior expidió la sentencia de vista de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho<sup>8</sup>, por la cual resolvió **revocar** la sentencia apelada que declaró **fundada** la demanda de reivindicación y, **reformándola**, la declararon infundada.

Señalaron como argumentos, que se aprecia del testimonio de compraventa de folios mil trescientos setenta y cinco a mil trescientos setenta y nueve que la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada ha transmitido el dominio del área de mil ochocientos noventa punto cincuenta metros cuadrados (1,890.50 m<sup>2</sup>) del inmueble objeto de demanda a favor de Leonor Pérez Saavedra, con los linderos y medidas perimétricas que allí se señalan. Asimismo, del testimonio de compraventa de folios mil trescientos ochenta y dos, se aprecia que la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada ha transmitido el dominio del área de mil ochocientos noventa punto cincuenta metros cuadrados (1,890.50 m<sup>2</sup>) del inmueble materia de la demanda a favor de Alan Henry Pérez Saavedra y su cónyuge, Rosita Toledo Quillca, con los linderos y medidas perimétricas que allí se señalan; advirtiéndose de ambos documentos que la transferencia de propiedad no se ha sometido a modalidad alguna. En consecuencia, siendo que los codemandados, Leonor Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra, han acreditado ostentar un título sobre el área total de tres mil setecientos ochenta y uno metros cuadrados (3,781.00 m<sup>2</sup>) del inmueble materia de la demanda, por lo que, en el presente estado de cosas, debe ser

<sup>7</sup> Obrante a fojas 1045 del expediente principal.

<sup>8</sup> Obrante a fojas 1707 del expediente principal.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

declarada infundada. Más aún, procediendo a valorar los medios probatorios presentados por los litisconsortes Milagros del Rosario Pérez Saavedra y cónyuge Paulino Tarazona Jara en sede casatoria, conforme esta ordenado en la Casación N°13501-2016, la demandante tampoco ha acreditado que a la fecha de interposición de la demanda, siete de junio de dos mil cinco los codemandados, Leonor Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra, se hayan encontrado poseyendo el inmueble objeto de la demanda, pues aun cuando en la transacción extrajudicial de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis (fojas mil quinientos veintiséis) se refiere que la transferencia de propiedad operaría "(...) luego de que se produzca de manera efectiva la restitución del área indicada en la cláusula anterior [6,088.492 m<sup>2</sup>]; sin embargo, los referidos litisconsortes han presentado escrituras públicas, de fecha treinta de agosto del dos mil quince (fojas mil quinientos sesenta y cuatro), veintisiete de abril de dos mil dieciséis (fojas mil quinientos setenta y uno) y dieciocho de agosto de dos mil dieciséis (fojas mil quinientos setenta y cuatro) con las cuales acreditan que han adquirido el inmueble objeto de la demanda por prescripción adquisitiva de dominio, al haber probado estar en posesión a partir del año dos mil dos, de un área de seis mil ochenta y ocho punto cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados (6,088.492 m<sup>2</sup>) del predio denominado "El Potrero Entrada", ubicado en la Calle s/n Sector de San Antonio de Padua de Trapiche, Manzana A, D-1, Lote 06, Centro Poblado Trapiche, distrito Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, inscrito en la Partida P1012984 del Registro de Predios de la Sede SARP-Huacho, a nombre de la Cooperativa Agraria de Usuarios, San Antonio de Padua, derecho que fue inscrito en el Asiento N.° 00001 de la Partida N.° P18029845 (fojas mil quinientos sesenta y uno ), que fue desmembrado de la Partida N.° P01012984, conforme obra en el Asiento N.° 00064 (fojas mil quinientos sesenta ) de la referida partida registral. Sobre el título de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio que ostentan los referidos litisconsortes, se tiene que si bien existe un proceso de nulidad de acto jurídico contra dichas escrituras públicas de prescripción adquisitiva de dominio, de las copias certificadas de folios mil doscientos dieciséis a mil trescientos setenta y uno se advierte que dicho proceso aún se encuentra en trámite, sin que se haya emitido aún una sentencia con calidad de cosa juzgada, por lo que se debe presumir su validez, de conformidad con el artículo 2013 del



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

Código Civil. Manifiesta que de conformidad con el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, se señala que “el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. (...)”. En consecuencia, en el presente estado de cosas, por haberse tomado conocimiento de la titularidad de los referidos litisconsortes necesarios pasivos, en sede de Casación, corresponde declarar la infundabilidad de la demanda de reivindicación, de conformidad con el artículo 927 del Código Civil, toda vez que los referidos litisconsortes necesarios pasivos han acreditado ostentar un título dominial sobre el inmueble materia de litis, sustentado en las escrituras públicas y asiento registral de prescripción adquisitiva de dominio. Por los fundamentos expuestos, dando cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, habiéndose acreditado que los litisconsortes necesarios pasivos, Milagros del Rosario Pérez Saavedra y su cónyuge Paulino Tarazona Jara, han adquirido la propiedad del inmueble objeto de la demanda, por prescripción adquisitiva de dominio, revoca la sentencia apelada y, reformándola, declara infundada la demanda; en consecuencia, también infundada la pretensión accesorio de indemnización, por daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 87 del Código Procesal Civil.

**IV. CONSIDERANDO**

**PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO CASATORIO**

**1.1.** Previo al desarrollo de las causales que fueron declaradas procedentes, es oportuno anotar que la misma se generó como consecuencia del conflicto consistente en determinar si la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada tiene derecho a la reivindicación del predio con un área de seis mil ochenta y ocho con cuarenta y nueve metros cuadrados (6 088.49 m<sup>2</sup>), que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión, consistente en el predio Trapiche, Unidad Catastral 10303, situado en el kilómetro treinta y nueve de la carretera Lima - Canta, del pueblo Trapiche, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

1.2. Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el recurso de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo para tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes. En segundo lugar examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada para aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

1.3. En esta misma línea, la profesora Marianella Ledesma señala que el recurso de casación es un recurso que vela por la adecuada aplicación del derecho objetivo. No se orienta a enmendar el agravio de la sentencia, sino que busca la seguridad jurídica y la igualdad de los ciudadanos ante la ley. Este recurso nace para el control de las infracciones que las sentencias y autos puedan cometer en la aplicación del derecho objetivo. En ese sentido, la corte de casación toma el hecho narrado por el juez o tenido por probado, para reexaminar si la calificación jurídica es apropiada a aquel hecho así descrito. Si bien la casación se orienta a corregir el error de derecho, debemos señalar que dicho error debe ser esencial o decisivo sobre el fallo, es lo que la doctrina ha llamado la “eficacia causal del error”, el que es necesario para ser revisado en casación, que dichos errores hayan influido en la decisión<sup>9</sup>.

1.4. Asimismo, habiéndose declarado procedente tanto las causales procesales como materiales, resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre las primeras, pues de resultar fundadas las mismas, acarrearía la nulidad de los actuados y la reposición de la causa al estado que corresponda; y, de resultar infundadas, se pasará a emitir pronunciamiento sobre las causales materiales.

**SEGUNDO: RESPECTO DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO VII DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y DEL INCISO 3 DEL ARTÍCULO 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ**

---

<sup>9</sup> Marianella Ledesma Narvaez (2011). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica; p. 830.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**2.1.** En el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú se determina como uno de los principios – derechos de la función jurisdiccional: **“3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.** Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación” (énfasis añadido).

**2.2.** Por su parte, el Tribunal Constitucional, en el fundamento cinco de la sentencia recaída en el Expediente N° 7289-2005-PA/TC, ha señalado sobre el debido proceso lo siguiente: “Hemos señalado, igualmente, que dicho derecho comprende, a su vez, **diversos derechos fundamentales de orden procesal y que, en ese sentido, se trata de un derecho, por así decirlo, "continente"**. En efecto, su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona **se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos**” (el énfasis es nuestro).

**2.3.** De la misma manera, tenemos que el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece lo siguiente: “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”.

**2.4.** En referencia del principio de congruencia procesal, el Tribunal Constitucional ha sostenido lo siguiente: “El Tribunal Constitucional, en múltiples casos, ha precisado que la debida motivación de las resoluciones judiciales garantiza que los órganos jurisdiccionales, al momento de resolver las pretensiones de las partes, se pronuncie en el marco planteado por estas; es decir, sin incurrir en modificaciones que alteren el debate procesal (incongruencia activa). Del mismo modo, se exige que se debe cumplir con pronunciarse respecto a todas las pretensiones sin desviar el debate, pues esta situación puede generar la indefensión en alguna de las partes



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

de la relación jurídica procesal (incongruencia omisiva). Incurrir en esta conducta podría devenir en la vulneración del derecho a la motivación de las resoluciones. Así, se debe obtener una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones planteadas; ya que el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no altere o se exceda en las peticiones (Sentencia 00728-2008-PHC/TC, fundamento 7-e)<sup>10</sup>.

**2.5.** Conforme al desarrollo legal y jurisprudencial, se tiene que respecto del argumento de la recurrente, referido a que la Sala Superior ha ido más allá de los agravios esgrimidos por la apelante, y que los agravios no establecidos no pueden ser acogidos por el Superior en grado; debemos sostener que los apelantes de la sentencia de primera instancia fueron los codemandados, Leonor Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra –y no la demandante (recurrente) en este caso– atendiendo a que el juez de primera instancia había declarado fundada la demanda de reivindicación, y con motivo del análisis de hecho y de derecho contenido en la sentencia de vista, la Sala Superior resolvió por declarar infundada la demanda, dándole así la razón a los apelantes, sin que se observe cómo la decisión y los fundamentos empleados para tal efecto, han contrariado el principio de congruencia procesal, pues la decisión arribada por la Sala Superior se sujeta a los fines que perseguían los apelantes, esto es que se declare infundada la demanda, más aún si estos no han formulado recurso de casación; entendiéndose así que la decisión de la Sala Superior se sujeta a los intereses de estos últimos, y del objeto del recurso impugnatorio que formuló en sede de instancia.

**2.6.** En torno del argumento de la recurrente, referido a que la Sala Superior incumplió con lo ordenado por el Supremo Tribunal, en la Casación N° 13501-2016, pues no ha emitido pronunciamiento sobre: 1) el Acta de Asamblea de fecha catorce de octubre de dos mil, 2) el Acta del dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho relacionado a que si en dicho documento se hace referencia a una “entrega” o “entregar en compraventa” y tampoco, 3) se ha examinado la tacha de fojas quinientos setenta y seis deducida por la Cooperativa;

---

<sup>10</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° ° 02675-2017-PA/TC, fundamento 4.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

al respecto debemos sostener, que si bien la Sala Suprema ordenó que se emita pronunciamiento sobre estos extremos, se observa que también ordenó que se consideren los documentos aportados por la señora Milagros del Rosario Pérez Saavedra y esposo, donde aparece que estos tienen derecho de propiedad sobre el predio reclamado por la Cooperativa demandante; además, que debía verificarse el estado del proceso sobre nulidad de Acto Jurídico seguido ante el Juzgado Mixto de Canta (Expediente N° 05-2017), aspecto que fue analizado por la Sala Superior, la cual sostuvo que dando cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema y habiéndose acreditado que los litisconsortes necesarios pasivos, Milagros del Rosario Pérez Saavedra y su cónyuge, Paulino Tarazona Jara, han adquirido la propiedad del inmueble objeto de la demanda por prescripción adquisitiva de dominio, correspondía, en ese momento, revocar la sentencia apelada y, reformándola, declarar infundada la demanda, atendiendo al estado de la causa del proceso de nulidad de acto jurídico seguido contra los referidos litisconsortes.

**2.7.** En ese sentido, atendiendo a que la Sala Superior, con motivo del análisis de los documentos presentados por los litisconsortes necesarios pasivos, Milagros del Rosario Pérez Saavedra y su cónyuge, Paulino Tarazona Jara, los cuales habían adquirido la propiedad del inmueble objeto de la demanda, por prescripción adquisitiva de dominio, resultando, en ese momento, los propietarios del bien, no cabía emitir pronunciamiento por los aspectos señalados por la Corte Suprema, pues carecían de objeto, en tanto, se había determinado que la demandante y los codemandados, Leonor Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra, no tenían derecho sobre el predio materia de *litis*, sino los litisconsortes, y justamente los medios probatorios referidos al Acta de Asamblea de fecha catorce de octubre de dos mil, del Acta de Asamblea de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho y de la tacha están referidos a probar la propiedad del predio respecto del demandante y de los codemandados antes referidos, los cuales con motivo de la prescripción adquisitiva de dominio otorgada a los litisconsortes, estos últimos eran los que gozaban del derecho de propiedad del predio, anteponiéndose ese derecho por sobre el demandante y codemandados.





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**2.8.** En ese sentido, corresponde declarar infundado el recurso de planteado en estos términos, en tanto no se ha infringido el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que regula al principio de congruencia procesal, pues no se ha configurado ningún supuesto de incongruencia activa u omisiva, en los términos del Tribunal Constitucional, ni del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que contiene a los principios-derechos al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, más aún si la decisión arribada contiene una suficiente motivación, con la exposición de hechos y de derecho acaecida en el caso, la Cooperativa recurrente ha ejercido su derecho de acción, ha presentado su medio impugnatorio, y el mismo está siendo absuelto por este Supremo Tribunal, conforme a los principios de debido proceso y tutela jurisdiccional.

**TERCERO: SOBRE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO 171 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 334 Y 337 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

**3.1.** Respecto de la denuncia de la infracción sobre el artículo 171<sup>11</sup> del Código Civil, referida a que la sentencia de vista incurre en la citada infracción, pues la Sala Superior aduce que los testimonios de compraventa de fojas mil trescientos setenta y cinco y mil trescientos ochenta y dos no se encuentran sometidos a modalidad alguna, lo cual es inexacto, dado que dicha compraventa se deriva de la transacción extrajudicial de fojas mil quinientos veintiséis, la misma que sí está sujeta a modalidad al contener una condición suspensiva expresa, referida a que primero tenía que materializarse la restitución en favor de la Cooperativa de un área de mil ochocientos metros cuadrados (1,800.00 m<sup>2</sup>), lo cual hasta la fecha no se ha realizado, por consiguiente, los efectos contenidos tanto en la transacción extrajudicial y en la compraventa derivadas de ésta, se encuentran suspendidas hasta que se cumpla con la condición pactada vía transacción; al respecto debemos sostener, que a través del recurso de casación no se obtiene un análisis fáctico de los hechos acaecidos en el caso, esto es, del análisis del contenido de los contratos de compraventa a que se refiere la recurrente, ni del contenido de la transacción

---

<sup>11</sup> **Artículo 171.-** "La condición suspensiva ilícita y la física o jurídicamente imposible invalidan el acto. La condición resolutoria ilícita y la física o jurídicamente imposible se consideran no puestas".



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

extrajudicial suscrita por las partes, para efectos de determinar si los contratos estaban o no sujetos a modalidad y si, como consecuencia de ello, los codemandados, Leonor y Henry Pérez Saavedra, gozaban del derecho de propiedad del predio sobre el cual la demandante está solicitando su reivindicación, por alegar derecho de propiedad sobre el mismo.

**3.2.** Por lo tanto, atendiendo a que la recurrente no ha explicitado como se ha infringido el artículo 171 del Código Civil –referido a las condiciones impropias del acto jurídico–, en específico, si la Sala Superior lo interpretó erróneamente y, de ser así, como debe ser su interpretación idónea, así como la incidencia en el presente caso, o si se produjo su aplicación indebida o inaplicación; por el contrario, sus argumentos están enfocados en un análisis fáctico de los contratos y de la transacción extrajudicial, los cuales ya han sido analizados por los órganos jurisdiccionales que actuaron en sede de instancia, en tanto la Sala Superior sostuvo que, del testimonio de compraventa de fojas mil trescientos setenta y cinco se observa que la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada ha transmitido el dominio del área de mil ochocientos noventa con cincuenta metros cuadrados (1,890.50 m<sup>2</sup>) del inmueble objeto de demanda a favor de Leonor Pérez Saavedra, y que del testimonio de compraventa de fojas mil trescientos ochenta y dos, se aprecia que la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada ha transmitido el dominio del área de mil ochocientos noventa con cincuenta metros cuadrados (1,890.50 m<sup>2</sup>) del inmueble materia de la demanda a favor de Alan Henry Pérez Saavedra y, su cónyuge, Rosita Toledo Quillca, advirtiéndose de ambos documentos que la transferencia de propiedad **no se ha sometido a modalidad alguna**, en consecuencia, atendiendo a que los codemandados, Leonor Pérez Saavedra y Alan Henry Pérez Saavedra, han acreditado ostentar un título sobre el área total de tres mil setecientos ochenta y un metros cuadrados (3,781.00 m<sup>2</sup>) del inmueble materia de la demanda, la demanda, en el presente estado de cosas, debe ser declarada infundada.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**3.3.** Respecto de la infracción a los artículos 334<sup>12</sup> y 337<sup>13</sup> del Código Procesal Civil, referidas –conforme a los argumentos de la recurrente– que de generarse un acuerdo transaccional, éstos generan la conclusión del proceso, conforme lo establecen los artículos 334 y 337 del Código Procesal Civil, lo cual no se ha efectuado en el caso de autos, pues se ha valorado la transacción extrajudicial como si dicho acto jurídico hubiera tenido efectos legales cuando en realidad estaba sujeta a condición suspensiva, transgrediéndose el debido proceso; al respecto debemos sostener, que estos argumentos al igual que la infracción denunciada que antecede, también está destinada a que se analice el contenido de la transacción extrajudicial y de los contratos de compraventa antes citados, lo cual como ya se ha sustentado anteriormente, no se ajusta a la finalidad del recurso de casación, de conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364, el cual tiene por fin la aplicación del derecho objetivo al caso en concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, sin que esta sede casatoria constituya una tercera instancia, destinada a efectuar valoración probatoria, como se pretende con los argumentos de la casacionista.

**3.4.** En consecuencia, por los argumentos antes expuestos, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación planteado en estos extremos, en los términos en que ha sido presentado, por no haberse acreditado la infracción del artículo 171 del Código Civil, ni de los artículos 334 y 337 del Código Procesal Civil.

**CUARTO: RESPECTO DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA DEL ARTÍCULO I DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL; DEL APARTAMIENTO**

---

<sup>12</sup> **Artículo 334.-** En cualquier estado del proceso las partes pueden transigir su conflicto de intereses, incluso durante el trámite del recurso de casación y aún cuando la causa esté al voto o en discordia.

<sup>13</sup> **Artículo 337.-** El Juez aprueba la transacción siempre que contenga concesiones recíprocas, verse sobre derechos patrimoniales y no afecte el orden público o las buenas costumbres, y declara concluido el proceso si alcanza a la totalidad de las pretensiones propuestas. Queda sin efecto toda decisión sobre el fondo que no se encuentre firme.

La transacción que pone fin al proceso tiene la autoridad de la cosa juzgada. El incumplimiento de la transacción no autoriza al perjudicado a solicitar la resolución de ésta.

Si la transacción recae sobre alguna de las pretensiones propuestas o se relaciona con alguna de las personas, el proceso continuará respecto de las pretensiones o personas no comprendidas en ella. En este último caso, se tendrá en cuenta lo normado sobre intervención de terceros.

Con la transacción judicial no se puede crear, regular, modificar o extinguir relaciones materiales ajenas al proceso.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**DE LAS REGLAS 3 Y 4 DEL PRECEDENTE VINCULANTE, NOVENO PLENO CASATORIO CIVIL Y DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL.**

**4.1.** El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”.

**4.2.** Por su parte, las Reglas 3 y 4 del IX Pleno Casatorio Civil establecen que: “**3.** La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes. **4.** La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil”.

**4.3.** A su vez, el artículo 923 del Código Civil establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

**4.4.** En torno a los argumentos de la recurrente, referidos a que se ha incurrido en la infracción del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, dado que se declara infundada su demanda, por existir una prescripción notarial efectuada por los litisconsortes, a pesar de tener conocimiento de que existe un proceso de nulidad de acto jurídico, sobre dicha prescripción, agrega que de ser estimado ese proceso no podría ser objeto de tutela jurisdiccional efectiva la reivindicación del bien, debido a que se está declarando infundada la demanda y no la improcedencia; sobre esto debemos señalar que si bien existe un proceso judicial en el cual se discutió la validez del acto jurídico por prescripción adquisitiva notarial, de cuyo acto jurídico se tiene como propietarios del bien discutido a los litisconsortes que actúan en este proceso, proceso que ha concluido, adquiriendo la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

calidad de cosa juzgada, a través del auto calificadorio de fecha catorce de diciembre de dos mil veintiuno, en el cual esta Sala Suprema ha declarado improcedente el recurso de casación presentado contra la sentencia de vista que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, en consecuencia nulo el referido acto jurídico, debemos referir que ambos procesos pueden y han sido resueltos de forma separada, y, al haberse estimado la demanda de nulidad de acto jurídico, implica que los litisconsortes no tienen ningún derecho de propiedad sobre el bien materia de controversia, lo cual no impide un pronunciamiento en este caso sobre el fondo de la controversia, conforme al principio de tutela jurisdiccional efectiva, pues lo que origina es que se discuta únicamente el derecho a reivindicar el bien materia de controversia entre la demandante y los codemandados, Leonor y Henry Pérez Saavedra, es más, de declararse infundada la presente demanda, y esta adquiera la calidad de cosa juzgada, a través de la presente resolución, origina que el demandante no tiene derecho a la reivindicación del predio, por parte de los codemandados, Leonor y Henry Pérez Saavedra, proceso en el cual, en sede de instancia, se han analizado las cuestiones de hecho y de derecho, que ha llevado a determinar que se declare infundada la presente demanda de reivindicación.

**4.5.** Más aún, si la reivindicación es la acción real por excelencia que importa la restitución del bien a su propietario, por ello, implica necesariamente, en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del demandante; y, en tal sentido, si de la contestación de la demanda se advierte que la parte demandada niega la demanda oponiendo un título de propiedad, corresponderá analizar el derecho de las partes procesales, que para este caso se ha efectuado a nivel de instancia, con una suficiente actuación probatoria, con los medios impugnatorios propuestos, y de una suficiente motivación, lo cual comprende el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y, como consecuencia de ello, se ha concluido que el demandante no tiene derecho a la reivindicación del predio, sin que se haya vulnerado, con esta decisión, su derecho a la propiedad contemplado en el artículo 923 del Código Civil. Cabe sostener, que no correspondía que se declare la improcedencia de la demanda, pues no se ha configurado ninguna de las causales de improcedencia que contempla el Código Procesal Civil, ni tampoco ha sido expuesta por la recurrente



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

en su recurso, de tal manera que demuestre la configuración de esa situación jurídica.

Cabe añadir, que en la Casación N° 10-2014-LA LIBER TAD, se expuso que: “Para el ejercicio de la acción reivindicatoria deben concurrir los siguientes elementos: a) que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y que c) que se identifique el bien, materia de restitución. En tal sentido, la acción debe ser ejercitada por el propietario que no tiene la posesión del bien [...]”; por lo que, cuando en un proceso el demandante no acredita la propiedad del bien, no corresponde la reivindicación del mismo, tal como ha ocurrido en el presente caso.

**4.6.** En torno del argumento de la recurrente, referido a que dado que en el supuesto negado de que las transferencias referidas en los considerandos 4.6 y 4.7 de la apelada tengan efectos legales y de ser estimada su pretensión de nulidad de acto jurídico, recaído en el Expediente N° 05-2017, en contra de la prescripción notarial que a la fecha se encuentra para sentenciar, su pretensión reivindicatoria del área restante (( seis mil ochenta y ocho punto cuatrocientos noventa y dos (6,088.492) – tres mil setecientos ochenta y uno (3,781.00)) quedaría afectada por la decisión de infundabilidad de su demanda y no de improcedencia; agrega que en ambos procesos (reivindicación y nulidad de acto jurídico) se tiene como demandante a la Cooperativa, por lo que se debió de suspender la presente *litis* hasta que se resuelva la invalidez de dicha prescripción notarial dada la imposibilidad procesal de la acumulación de ambos procesos, sin embargo, al desestimar su pretensión con pronunciamiento de fondo (infundada) le genera indefensión de estimarse su acción de nulidad de acto jurídico; al respecto tenemos, que este argumento es el mismo que el absuelto en los considerandos precedentes, pues como ya se expuso cada proceso es independiente (reivindicación y nulidad de acto jurídico) y al haberse declarado infundada la demanda y no improcedente, no infringe su derecho a tutela jurisdiccional, pues en este proceso ya se ha analizado su derecho a la reivindicación y, en sede de instancia, se ha concluido que no goza del mismo.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**4.7.** Sobre el apartamiento inmotivado de las Reglas 3 y 4 del Precedente Vinculante del IX Pleno Casatorio Civil, en el cual la recurrente ha sostenido que dado que en el presente proceso se evidencia, en forma manifiesta, que el negocio jurídico establecido por la prescripción notarial efectuado por el hoy litisconsorte, Paulino Tarazona Jara, adolece de nulidad absoluta; al respecto debemos señalar que en el caso de autos no se está discutiendo la nulidad del referido acto jurídico, sino si el demandante tiene o no derecho a la reivindicación del predio materia de controversia por parte de los codemandados, por lo que, no es posible, en este caso, analizar la validez del referido acto jurídico, lo cual ya ha sido discutido en el proceso respectivo, en el cual se ha declarado, en el auto calificadorio recaído en la Casación N° 9302-2021, improcedente el recurso de casación formulado contra la sentencia de vista que resolvió por confirmar la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda, en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.° 125 de fecha treinta de agosto de dos mil quince, que declara la prescripción adquisitiva de dominio en favor de Paulino Tarazona Jara y Milagros del Rosario Pérez Saavedra, respecto del bien inmueble de un área de seis mil ochenta y ocho punto cuatrocientos noventa y dos (6088.492), el mismo que se encuentra dentro de un área mayor de extensión ubicado en la unidad catastral 103103 del distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, inscrita en la Partida registral P01012984 del Registro de Propiedad inmueble de la Sunarp.

**4.8.** En torno de la presunta infracción al artículo 923 del Código Civil, debemos señalar que este derecho real comprende también el derecho a reivindicar un bien, sin embargo, en el caso de autos, a nivel de instancia, se ha valorado los medios probatorios que han presentado las partes procesales y, de cuyo análisis, se ha concluido que la demandante no tiene el derecho a reivindicar el predio por parte de los codemandados, a su vez, tampoco se advierte que con la decisión arribada al caso se haya infringido el derecho a la propiedad de la demandante.

En consecuencia, también corresponde declarar infundado el recurso de casación, al no haberse infringido el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, las Reglas 3 y 4 del IX Pleno Casatorio Civil ni el artículo 923 del Código Civil, en los términos en que ha sido sustentado el recurso de casación.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2909 - 2019**  
**LIMA NORTE**

**V. DECISIÓN**

Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada**, de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil setecientos veintiocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y uno de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas mil setecientos siete; en los seguidos por la Cooperativa Agraria de Usuarios San Antonio de Padua Trapiche Limitada contra Leonor Georgina Pérez Saavedra y otros, sobre reivindicación, **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*; conforme a ley; *y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Yalán Leal.*

**S.S.**

**QUISPE SALSAVILCA**

**YAYA ZUMAETA**

**YALÁN LEAL**

**HUERTA HERRERA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

SLAC/ahv