



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

*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, diecisiete de noviembre  
de dos mil veinte.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número cinco mil ciento veintisiete – dos mil dieciocho, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Salazar Lizárraga, Torres López, De la Barra Barrera y Ruidías Farfán; oído los informes orales y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación de fecha seis de setiembre de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas trescientos cincuenta y ocho, por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – HIDRANDINA S.A., contra la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos dieciocho, en el extremo que Revocó la sentencia apelada de fecha doce de enero de dos



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

mil diecisiete, de fojas doscientos cincuenta y uno, que declaró Infundada la demanda, y Reformándola la declara Improcedente, con lo demás que contiene; en los seguidos con Carlos Alberto Miranda Plaza, sobre Reivindicación.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO  
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por resolución de fecha tres de mayo de dos mil diecinueve, obrante a fojas ochenta y seis del cuaderno de casación, por:

- a) Infracción normativa del artículo 6° del Reglamento de la Ley N° 27249 - Decreto Supremo N° 007-2001-PCM.** Denuncia que la referida Ley señala de manera expresa cuáles son los bienes de *uso no operativo* que podían ser adjudicados en venta directa, tal como lo señalan los artículos 1° y 4° de la Ley N° 27249, a preciándose que el Colegiado ha interpretado erróneamente el artículo 6°, pues si bien, el artículo menciona que se considerará que los inmuebles son viviendas de “*uso no operativo*” por el solo mérito de haber sido entregadas como condición de trabajo, también se debe tener en cuenta que la Ley N° 27249 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 007-2001-PCM, solo autorizaba a adjudicar en venta directa de manera facultativa a los trabajadores o ex trabajadores que se encuentran en posesión de *un inmueble*, entregado por las empresas del Estado, es decir, solo podían ser beneficiarios de un solo inmueble, y en consecuencia dicho requisito no se cumple en el presente caso, por cuanto, el garaje que el demandado pretende se le adjudique no se encuentra dentro del inmueble que ya tiene, tampoco se encuentra al costado de este, sino que se encuentra en diferentes direcciones, así, mientras que la vivienda se encuentra ubicada en la Manzana O, Lote 14 del Complejo Habitacional La Caleta, el garaje número 5 está ubicado en la Manzana



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

M Lote 8, razón por la cual, no se cumple el requisito de la única propiedad.

- b) Infracción normativa de los artículos 188° y 197° del Código Procesal Civil.** Refiere que el *a quo* ha otorgado suficiencia probatoria a documentos que han perdido eficacia jurídica al haber sido materia de adecuación por mandato expreso de la Ley, tal es el caso de la Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, por cuanto, el mencionado documento no surte efecto jurídico, ya que con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve se publicó en el diario oficial "El Peruano", la Ley N° 27249, que autoriza a todas las empresas del Estado, la adjudicación en venta directa de los inmuebles de su propiedad a sus trabajadores y ex trabajadores, en cuyas disposiciones complementarias se establece que el Poder Ejecutivo en un plazo no mayor de sesenta (60) días aprobaría mediante Decreto Supremo la Reglamentación y dispone que la Ley N° 27004 se adecúe a lo dispuesto en la mencionada Ley, dejándose sin efecto los plazos establecidos con anterioridad, razón por la cual HIDRANDINA S.A. suspendió todos los trámites de venta en espera que se expida el Reglamento de la Ley N° 272 49, el cual fue publicado el veintiséis de enero de dos mil uno, dispositivo legal que contiene los lineamientos, condiciones plazos y formas de pago, siendo relevante lo dispuesto en los artículos 9° y 10° del Decreto Supremo N° 007-2001, contexto normativo bajo el cual se aprecia que su representada continúa siendo propietaria del bien materia de litigio, sin haber perdido nunca dicha condición, por lo cual le asiste el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para requerir se reivindique el bien.
- c) Infracción de las Leyes N° 27004 y 27249 – Decreto Supremo N° 007-2001-PCM artículos 1°, 9° y 10°.** Refiere que los dispositivos legales antes mencionados tuvieron que ser analizados por el *ad*



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

*quem*, teniendo en cuenta el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, referido al principio del *iura novit curia*, por cuanto de la revisión de la Carta de la oferta y de aceptación de la misma, se hace mención a la Ley N° 27004, de lo que se colige claramente que la oferta de venta no se realizaba de manera común, sino tiene su razón de ser en la Ley N° 27004, Ley N° 27249 y su Reglamento - Decreto Supremo N° 007-2001-PCM, que es la Ley que autoriza a las empresas de propiedad del Estado, incluyendo HIDRANDINA S.A., por lo que debieron analizar dichas normas y verificar si las mencionadas cartas de oferta y de aceptación cumplían con los requisitos que establecen los artículos 1°, 9° y 10° del Decreto Supremo N° 007-2001-PCM y si la empresa recurrente se encontraba autorizada a ofertar bienes inmuebles operativos que no son considerados vivienda, como es el caso del garaje número 5, ubicado en la manzana M, lote 8 de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote.

**d) Infracción normativa de los artículos 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y 122° inciso 3 del Código Procesal Civil.** Señala que la sentencia de vista ha infringido la motivación de las resoluciones judiciales, por cuanto, considera que por medio de la comunicación de la oferta hecha por HIDRANDINA S.A. y la aceptación por parte de la demandada en tiempo oportuno se cumplen con los elementos de un contrato de compra venta, por tratarse de un contrato consensual y que a razón de ello nace la obligación de transferir la propiedad (garaje número 5), al haber motivado su decisión en documentos que son nulos de pleno derecho, como son las cartas de fechas veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, y veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, y sobre todo porque la oferta de venta del garaje número 5, contraviene lo dispuesto por el artículo 1° de la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

Ley N° 27249, concordante con el artículo 6° de su Decreto Supremo N° 007-2001-PM, que solo autoriza la venta de inmuebles de uso no operativo, calificados como vivienda y que el referido garaje sub-litis, no califica como vivienda, motivo por el cual la oferta respecto del mencionado bien y su aceptación es nula de pleno derecho.

- e) Infracción normativa de los artículos 923° y 927° del Código Civil y 70° de la Constitución Política del Estado.** Señala que conforme ha acreditado, la empresa HIDRANDINA S.A. es la titular del inmueble sub-litis, es decir del garaje número 5, con un área de veintiuno punto setenta y seis metros cuadrados (21.76 m<sup>2</sup>), y que dicha titularidad data desde el veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y cinco, mientras que el demandado no tiene título que lo acredite como propietario, razón por la cual, en su condición de demandante se encuentra investido de las prerrogativas de la propiedad, el mismo que le otorga la posibilidad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, derecho que ha sido conculcado con la decisión de la Sala Superior.
- f)** También se ha declarado la procedencia excepcional, de conformidad con el artículo 392°-A del Código Procesal Civil, por infracción normativa del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

**3. ANTECEDENTES:**

**3.1. Demanda**

La Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – HIDRANDINA S.A., por escrito de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis (obrante a fojas treinta y ocho, subsanado a fojas ochenta y seis), ha interpuesto la presente demanda, solicitando la restitución – entrega del bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Manzana M, Lote 8 - Garaje 05 de la Urbanización La Caleta



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

que el demandado mantiene en posesión. Como fundamentos de su demanda sostiene que:

- Acredita tener la propiedad del bien sub-litis con la copia literal de la Ficha Registral N° 02000674, donde en la Ficha N° 1 6450 aparece como titular del inmueble ubicado en la Manzana M, Lote 08 - Garaje 05 de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, con un área de veintiuno punto setenta y seis metros cuadrados (21.76 m<sup>2</sup>).
- El demandado viene ocupando y ejerciendo la posesión inmediata sin ser propietario del inmueble, es decir, sin tener justo título para poseerlo desde cuando fue trabajador activo en la empresa hasta la actualidad.

Medios Probatorios:

- Partida Registral N° 02000674 ficha N° 16450 – H de la Zona Registral N° VII Sede Huaraz.
- Memoria descriptiva del inmueble.
- Planos para de ubicación del inmueble.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial.

**3.2. Contestación de Demanda**

Mediante escrito de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis (obrante a fojas ciento veintitrés), Carlos Alberto Miranda Plaza contestó la demanda, sosteniendo que:

- Por haber sido trabajador activo de la empresa demandante, ocupa el inmueble desde hace más de veintitrés (23) años, pues se le entregó como condición de trabajo, y que la demandante en cumplimiento de las Leyes N° 27004 y 27249, inició un procedimiento de venta directa de las casas de “La Caleta” a todos sus trabajadores y ex trabajadores; que en dicho proceso se le transfirió en calidad de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

compraventa, la vivienda ubicada en la Manzana O, Lote 14, conforme se acredita con la copia de la Escritura Pública de compraventa que suscribió con la demandante.

- De manera injustificada se negó a transferirle el garaje que ocupaba; empero, mediante la Carta Circular N° CS-002-99 de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve, el entonces Gerente General de Hidrandina S.A. ofertó al suscrito y demás trabajadores, no sólo las casas que ocupaban sino también los garajes y lotes de terreno que tuvieran en posesión; y que mediante la Carta CS-011-99 del veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, con numeración 0470, le ofertó formalmente la venta de los inmuebles que ocupa su persona, los cuales comprendía la vivienda y el garaje que ahora pretende reivindicar.
- En respuesta a esta oferta formal de venta, el día veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, expresó su conformidad, aceptando la venta no solo de la vivienda que ocupaba, sino también del garaje que ahora es objeto de litis.

**3.3. RECONVENCIÓN**

En el mismo escrito (foja ciento veintisiete), el demandado formula Reconvención solicitando que en estricto cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N° 27249 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 007-2001-PCM y las ofertas de venta que le hicieron llegar, se le adjudique en venta directa y de acuerdo a las condiciones que se fijaron, el inmueble (garaje) que en la actualidad ocupa en el Pasaje Los Álamos Manzana M, Lote 02 del Complejo Habitacional “La Caleta” de la ciudad de Chimbote; derecho que le asiste por tener la calidad de ex trabajador de Hidrandina.

Fundamentos:

- ✓ Mediante Carta Circular N° CS-002-99 de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve, el señor Nemesio Coronado Castillo,



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

en aquel entonces Gerente General de Hidrandina S.A. ofertó al suscrito y demás trabajadores no solo las casas que ocupaban, sino también garajes y lotes de terreno que tuvieran en posesión.

- ✓ Al día siguiente, esto es, el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, este mismo funcionario le ofertó formalmente la venta de los inmuebles que ocupa los cuales comprendía la vivienda y el garaje que ahora pretende reivindicar. En respuesta a ello de manera formal el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve acepta la venta no sólo de la vivienda que ocupaba sino también del garaje.
- ✓ Los funcionarios desconociendo los propios documentos de su Gerente General y en un acto de mezquindad solo le transfirió la vivienda que ocupaba y dejaron de lado el garaje, pese a que también se le había ofertado.
- ✓ La posesión que ejerce está debidamente justificada no teniendo la condición de ocupante precario, sino más bien la de beneficiario de las Leyes N° 27004 y 27249.

**Medios Probatorios:**

- Copia de la Carta Circular N° CS-002-99 del veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve.
- Copia de la Carta N° CS-011-99 del veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve.
- Copia de la carta S/N del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve.
- Copia de la Escritura Pública de Compra Venta donde se le adjudicó la vivienda que ocupaba y no así el garaje sub-litis.

***A fojas ciento cincuenta y uno, la demandante deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante reconviniendo.***





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

**3.4. Contestación de la Reconvención**

Mediante escrito de fecha veintidós de julio de dos mil dieciséis (obrante a fojas ciento cincuenta y nueve), HIDRANDINA S.A. absuelve el traslado manifestando que:

- ✓ Su parte ha cumplido estrictamente con los dispositivos legales, pues en su momento transfirió el inmueble casa-habitación al demandado, pero el garaje no se transfirió por cuanto este no es considerado vivienda.
- ✓ En el presente caso el garaje se encuentra en una partida registral diferente y ubicada en lugar distinto de la ubicación de la vivienda que se le transfirió al demandado, por lo que no está considerado como parte de uso de vivienda.

***Por resolución N° 08 de fecha nueve de setiembre de dos mil dieciséis, de fojas ciento setenta y cinco, se declara Infundada la excepción deducida.***

***A fojas ciento noventa y ocho, la demandante por escrito del veinte de setiembre de dos mil dieciséis, interpone recurso de apelación contra la resolución anterior.***

**3.5. Puntos Controvertidos**

Por resolución número diez de fecha trece de julio de dos mil diecisiete (de fojas doscientos once), se fijan los siguientes puntos controvertidos de la Demanda:

- 1) Determinar si la demandante HIDRANDINA S.A. es propietaria del inmueble ubicado en la Manzana M Lote 08 – Garaje 05 de la Urbanización La Caleta.
- 2) Determinar si el inmueble materia de reivindicación viene siendo ocupado por el demandado.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

- 3) Determinar si como consecuencia de establecerse los puntos anteriores corresponde o no, disponer que el demandado desocupe el inmueble y lo restituya al demandante, en su condición de propietario.
- 4) Determinar si procede el pago de las costas y costos del proceso

Mediante resolución número catorce del veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete (a fojas doscientos cuarenta y seis), se fijan los siguientes puntos controvertidos de la Reconvención:

- 1) Determinar si el bien sub-litis constituido por el garaje ubicado en el pasaje Los Álamos Manzana M Lote 02 del Complejo Habitacional La Caleta de la ciudad de Chimbote, se encuentra dentro de los alcances de las Leyes 27249 y 27004 y el Decreto Supremo N° 007-2001-PCM.
- 2) Determinar si a consecuencia del punto anterior, corresponde ordenar a la demandante que adjudique en venta directa y de acuerdo a las condiciones que se fijaron, el inmueble (garaje) ubicado en el pasaje Los Álamos Manzana M Lote 02 del Complejo Habitacional La Caleta de la ciudad de Chimbote.

**3.6. Sentencia de Primera Instancia**

Tramitada la causa con arreglo a ley, el Juez del Primer Juzgado Civil de Chimbote de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante sentencia de fecha doce de enero de dos mil diecisiete (obrante a fojas doscientos cincuenta y uno), ha declarado Infundada la demanda de reivindicación; y Fundada la reconvención interpuesta por Carlos Alberto Miranda Plaza contra la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – HIDRANDINA S.A., para que se compulse a la empresa demandante a que de estricto cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N° 27249 y su Reglamento el Decreto Supremo N°



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

007-2001-PCM, a vender el inmueble Garaje ubicado la Manzana M, Lote 08 – Garaje 05 de la Urbanización La Caleta –Chimbote.

Sustentó su decisión en que:

- Queda probado en autos que únicamente se llegó a efectuar la compraventa de la casa habitación ubicada en la calle Las Casuarinas número 304, Manzana O, lote 14, Conjunto Habitacional La Caleta, Chimbote, conforme es de advertirse de la escritura pública de fecha dieciséis de abril del dos mil tres, extendida por Notario Eduardo Pastor La Rosa, cuyo testimonio corre en autos de fojas ciento cuatro a ciento veintiuno de autos, mas no del garaje ofertado por HIDRANDINA S.A. a Carlos Miranda Plaza.
- La base de la compraventa efectuada y oferta dada, se sustenta en la Ley N° 27249 publicada el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, que autoriza a las empresas de propiedad del Estado que se encontraba en liquidación, en proceso de privatización o de entrega en concesión, para adjudicar sus inmuebles de uso no operativo, a favor de sus trabajadores, se aprobó el reglamento de la referida Ley, Decreto Supremo N° 007-2001-PCM autorizando a realizar la adjudicación a favor del ocupante del inmueble a aquel trabajador o ex trabajador de HIDRANDINA, que se encuentra en posesión del inmueble, entregado como condición de trabajo, con anterioridad a la expedición de la resolución administrativa o del acto administrativo equivalente que incluyó a HIDRANDINA dentro del proceso de privatización.
- De conformidad con lo prescrito por el artículo 1373° del Código Civil, el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente, así tenemos que es elemento esencial de todo contrato el consentimiento de voluntad contractual derivada de la coincidencia de dos declaraciones de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

voluntades - oferta y aceptación. Con ello la obligación de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – HIDRANDINA S.A., de transferir el garaje a Carlos Miranda Plaza, debiendo declararse fundada la reconvencción e infundada la demanda.

- Debe el precio de venta del garaje fijarse con el valor comercial actual de la CONATA - Consejo Nacional de Tasaciones, conforme lo prevé el artículo 2° de la Ley N° 27249, esto es que el precio de venta de cada bien inmueble se sujetará al valor establecido por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA).

**3.7. Apelación**

Mediante escrito de fecha treinta de enero de dos mil dieciocho (obstante a fojas doscientos ochenta y ocho), HIDRANDINA S.A. interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

- a) La Carta CS-011-99 de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, no surte efecto jurídico alguno, por cuanto con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve se publicó la Ley N° 27249 que autorizaba a todas las empresas del Estado, entre ellas a su representada, la adjudicación en venta directa de los inmuebles de su propiedad a sus trabajadores y ex trabajadores, dispositivo legal que contiene los lineamientos, condiciones, plazos, forma de pago y demás procedimiento de venta de los inmuebles no operativos (viviendas), siendo relevante para el caso los artículos 9° y 10° del Decreto Supremo N° 007-2001-PCM.
- b) El juzgado ha motivado su decisión en documentos que son nulos de pleno derecho, como es la carta CS-011-99 de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve y la carta de aceptación de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, sobre todo porque la oferta del garaje 05, contraviene lo dispuesto por



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

la Ley N° 27249 y su Reglamento Decreto Supremo N° 007-2001-PM, que solo autoriza la venta de inmuebles de uso no operativo, calificados como vivienda y el garaje no califica como tal.

- c) En el proceso de cumplimiento, se ordenó a HIDRANDINA cumpla con iniciar el procedimiento de venta directa de los inmuebles de su propiedad de uso no operativo, por lo que en acatamiento a lo ordenado, cursaron la Carta GGA-1188-2002 ofertando el inmueble calificado como vivienda ubicado en la Manzana O, Lote 14 del Complejo Habitacional La Caleta; en consecuencia la oferta contenida en la Carta CS-011-99 y la aceptación de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve quedaron sin efecto legal.

**3.8. Sentencia de vista**

Elevados los autos, a la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho (obranse a fojas trescientos dieciocho), Revoca la resolución número 08 de fecha nueve de setiembre del dos mil dieciséis, que declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado deducida por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – HIDRANDINA S.A. y, Reformándola declara fundada dicha excepción, en consecuencia, Improcedente la reconvención interpuesta por el demandado Carlos Alberto Miranda Plaza, consistente en que se le adjudique el inmueble ubicado la Manzana M, Lote 08 – Garaje 05 de la Urbanización La Caleta – Chimbote; y, Revoca la sentencia contenida en la resolución número 16 de fecha doce de enero del dos mil diecisiete, que declara infundada la demanda sobre Reivindicación interpuesta por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – HIDRANDINA S.A., contra Carlos Alberto Miranda Plaza, y Reformándola la declara Improcedente, sin costos y costas. Y con relación a la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

reconvención interpuesta por Carlos Alberto Miranda Plaza se deja a salvo el derecho del actor para hacerlo valer vía acción si así lo cree conveniente. Sustentó su decisión en lo siguiente:

- El vendedor (empresa HIDRANDINA) se obligó a transferir la propiedad del inmueble objeto de litis al comprador (demandado), y éste a la vez se obligó a pagar su precio en dinero, tal como así se puede colegir del contenido de las cartas enviadas por la demandante, documentales que no han sido cuestionadas, ni tachadas conservando así su valor probatorio, así como tampoco obra en autos que éstas hayan sido dejadas sin efecto o que contra estas se haya interpuesto proceso de nulidad de acto jurídico o resolución de contrato, por lo tanto, no existiría impedimento alguno para que surtan todos sus efectos.
- Se tiene que por medio de la comunicación de la oferta y la aceptación de ésta en el plazo oportuno, se cumple con todos los elementos de un contrato de compra - venta, y si bien es cierto, el derecho de propiedad que alega el demandado no cuenta con su respectiva inscripción en los Registros Públicos, ello no es impedimento para que el vendedor realice la formalidad requerida por tratarse de un contrato netamente consensual, el mismo que ha quedado perfeccionado desde el momento en que se produjo el consentimiento de transferir dicho inmueble, por lo que siendo uno de los requisitos concurrentes para que prospere el proceso de reivindicación que la ejercite el propietario que no detenta la posesión del bien, y que, el bien esté poseído por otro que no sea dueño, la presente acción deviene en improcedente al constituir un petitorio jurídicamente imposible, dado que solo puede optar por esta figura el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario; sin embargo, del correlato de los hechos se verifica que ni la parte demandante ni la demandada presentan esta condición en virtud del



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

contrato celebrado sobre el bien sub-litis, razón por la cual debe desestimarse el recurso de apelación interpuesto y revocarse la venida en grado este sentido.

**4. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:**

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha infringido los artículos 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, 122° inciso 3, 188° y 197° del Código Procesal Civil; 6° del Reglamento de la Ley 27249 - Decreto Supremo 007-2001-PCM; de las Leyes 27004 y 27249 – Decreto Supremo 007-2001-PCM artículos 1°, 9° y 10°; y artículos 923° y 927° del Código Civil y 70° de la Carta Magna.

**5. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**Primero.**- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* e *in iudicando* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales, dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. De desestimarse la infracción procesal corresponde analizar la causal por infracción material.

**Segundo.**- Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

**Tercero.**- En tal sentido, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política del Estado, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “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 encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”<sup>1</sup>.

**Cuarto.**- Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”<sup>2</sup>.

**Quinto.**- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el

---

<sup>1</sup> STC N°7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

<sup>2</sup> LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

artículo 139°, numeral 5, de la Norma Fundamental, que tiene como finalidad principal permitir el acceso de los justiciables al razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida. Esta motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50° inciso 6, y 122° inciso 3 del Código Procesal Civil; por lo que, dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a la que ésta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía de normas y de congruencia.

**Sexto.**- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”<sup>3</sup>.

**Sétimo.**- Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las

---

<sup>3</sup> GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”<sup>4</sup>. Asimismo, importa destacar que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta prima facie: a) siempre que exista fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) siempre que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y, c) siempre que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión<sup>5</sup>.

**Octavo.-** En la Casación N° 2072-2013-Lima, este Tribunal Supremo ha establecido que: “Es principio de la función jurisdiccional la motivación escrita de las resoluciones en todas las instancias, tal como lo dispone el inciso 5 del artículo 139° de la Carta Magna, concordante con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, principio que además se encuentra contenido en el inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil (...)”. En consecuencia, el derecho a una decisión idóneamente motivada forma parte del derecho constitucional a una tutela procesal efectiva.

**Noveno.-** En materia probatoria el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela

---

<sup>4</sup> STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.

<sup>5</sup> 4 (Cfr. STC N.° 4348-2005-PA, fundamento jurídico segundo).



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado.

**Décimo.**- Precisamente regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala los artículos 188° y 197° del Código Procesal Civil, la obligación que en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso.

**Décimo Primero.**- Entre las reglas que regulan la actividad probatoria, tenemos las que establecen que el juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada conforme lo prevé el artículo 197° del Código Procesal Civil. Marcelo Sebastián Midón, cita a Taruffo<sup>6</sup> quien respecto al Principio de motivación conjunta de los medios probatorios señala: “*en el*

---

<sup>6</sup> TARUFFO, Michelle citado por Marcelo Sebastián Midón. Derecho Probatorio, Parte General. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas, Cuyo, 2007. pp. 167-168.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

*caso del derecho a la prueba, este contenido esencial se integra por las prerrogativas que posee el litigante a que se admitan, produzcan y valoren debidamente los medios aportados al proceso, con la finalidad de formar la convicción del órgano judicial acerca de los hechos articulados como fundamentos de su pretensión o de defensa. El derecho a la adecuada valoración de la prueba se exhibe, entonces, como manifestación e ineludible exigencia del derecho fundamental a probar. Si el poder de probar tiene por finalidad producir en el juzgador convicción suficiente sobre la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos, este se convertiría, alerta Taruffo, en una garantía ilusoria, en una proclama vacía, si el magistrado no pondera o toma en consideración los resultados obtenidos en la actuación de los medios probatorios (...) el derecho a probar se resiente, y por consiguiente, también la garantía del debido proceso, si el juzgador prescinde de valorar algún medio probatorio admitido; o lo hace de manera defectuosa, invocando fuentes de los que se extraen las consecuencias aseveradas como fundamento de la sentencia, o atribuyendo valor de la prueba a la que no puede tener ese carácter (sea por desconocimiento de una norma legal que predetermina la valoración de la prueba, o por conceder eficacia a pruebas ilícitas o por violar proposiciones lógicas, u observaciones de la experiencia)”.*

**Décimo Segundo.-** En cuanto a la denuncia por infracción de normas procesales descritas en los **acápites b) y d)** de la resolución emitida por esta Sala Suprema por auto calificadorio de procedencia de fecha tres de mayo de dos mil diecinueve, la recurrente señala defectos de motivación en la sentencia de vista impugnada, pues las cartas de fecha veinticuatro y veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve no tienen eficacia jurídica y son nulas de pleno derecho; al respecto, del análisis de autos, no se advierte que las cartas adjuntadas por el emplazado hayan sido tachadas al interior del proceso, así como tampoco se acredita que hayan



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

sido declaradas nulas, siendo así lo argumentado por la recurrente en este extremo del recurso carece de base real, más aún, si la propia Sala de mérito ha sostenido correctamente en el considerando vigésimo primero de la recurrida que: *“...aunado al hecho de que la demandante alega que al cursar la Carta N° GGA-1188-2002 de fecha 04 de julio del 2002 [ver folios 286] se dejó sin efecto la oferta y aceptación de la Carta CS-011-99 de fecha 24 de febrero de 1999 [folios 102], así como de la carta de fecha 26 de febrero de 1999 [folios 103], ello no resulta cierto, ya que a pesar del envío de esta misiva donde se cuestionó la condición del demandado como posesionario y trabajador dependiente de la empresa demandante, igual se celebró la compra venta del bien ubicado en la Calle Las Casuarinas N° 304 Mz. O Lote 14, conforme se acredita con la Escritura Pública de compra venta de fecha 16 de abril del 2003...”* (sic). De lo expuesto se advierte que la Sala Superior ha resuelto en cuanto al fondo del tema sub-litis 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 autos; 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 declarar improcedente la demanda de reivindicación, con arreglo a lo dispuesto en los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, por tal razón este extremo del recurso debe desestimarse. Asimismo, con relación a la declaración de procedencia excepcional, debe mencionarse que la impugnante según se advierte del escrito de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciséis, de fojas ciento cincuenta y uno, deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, sosteniendo entre otros argumentos que al versar la pretensión sobre derechos disponibles la parte reconviente debió solicitar previamente la concurrencia a un Centro de Conciliación



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

Extrajudicial, por lo que señala que *“su despacho deberá declarar improcedente de plano por manifiesta falta de interés para obrar”* (sic), invocando para ello los artículos 445° y 446° incisos 6 del Código Procesal Civil; al respecto, se advierte que el *ad quem* se ha pronunciado con relación a los argumentos expresados en el mencionado escrito en el cual no solo se ha cuestionado la falta de legitimidad para obrar del demandante sino el interés para obrar al momento de formular la reconvencción, la cual ha sido resuelta de manera correcta y acorde a la normatividad vigente por parte del Colegiado Superior y a lo alegado por las partes. A mayor abundamiento, en el presente caso el demandado reconviniente no interpuso recurso de casación.

**Décimo Tercero.**- Al haberse desestimado las denuncias por infracciones de carácter procesal corresponde analizar las denuncias por errores *in iudicando*. En cuanto al cargo del **literal a)** expresado en el auto calificadorio descrito precedentemente, se denuncia la infracción normativa del artículo 6° del Reglamento de la Ley N° 27249 – Decreto Supremo N° 007-2001-PCM, que señala: *“Para efecto de la Ley, se considerará que los inmuebles son viviendas de “uso no operativo” por el solo mérito de haber sido entregado como condición de trabajo, y cuando corresponda, que su disposición no afecte el normal desarrollo de las actividades de la Empresa. El Cepri o la junta liquidadora podrán revertir esta categoría”*. Al respecto, este Colegiado Supremo se formula la siguiente interrogante: ¿un garaje de veintiuno punto setenta y seis metros cuadrados (21.76 m<sup>2</sup>) es de uso operativo para la empresa demandante y su disposición afectará el desarrollo de sus actividades? La respuesta es obvia, pues carece de relevancia en el desarrollo de las actividades operativas de la empresa; la recurrente lejos de absolver esta interrogante, ha sostenido en su recurso de casación que en virtud de la Ley N° 27249 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 007-2001-PCM, solo pueden ser beneficiarios los trabajadores



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

o ex trabajadores de la empresa de un solo inmueble, no cumpliéndose con ese requisito pues el garaje se encuentra en un área distinta; sin embargo, en base a la norma denunciada, no desarrolla si el garaje es de uso operativo para la empresa lo que impediría su venta, más bien invoca otros argumentos distintos a la *ratio legis* del artículo 6° del Reglamento mencionado, razón por la cual su denuncia carece de claridad y precisión, no demostrándose la incidencia directa sobre la decisión impugnada, más aún, cuando la propia Sala ha sostenido en el considerando vigésimo primero de la impugnada que: *“...carece de sustento jurídico la circunstancia alegada por la entidad recurrente referida a que en el proceso de cumplimiento recaído en el expediente N° 2001-1224-251801-JCO4 se dispuso la venta directa de los inmuebles de uso no operativo [ver folios 284 a 285], no estando comprendidos los garajes por no tener esta condición, sin embargo, en toda la secuela del proceso no se ha adjuntado documental alguna que acredite y determine la naturaleza de este tipo de bien sub litis...”* (sic); entendiéndose esta Sala Suprema que el uso operativo, para el caso que nos ocupa, se entiende como aquellas infraestructuras que permitan el normal desempeño de las actividades hidroeléctricas de la empresa y que son necesarias para que pueda alcanzar los fines para la cual fue creada, lo cual no acredita la recurrente con relación al garaje sub-materia; razón por la cual esta denuncia debe ser desestimada.

**Décimo Cuarto.**- En cuanto al cargo descrito en el **acápito c)** del auto calificadorio, se sostiene que existe una inaplicación de las Leyes N° 27004 y 27249 – Decreto Supremo N° 007-2001-PCM, artículos 1°, 9° y 10°, señalado que se debió analizar si las cartas presentadas por el demandado cumplían con los requisitos de los artículos mencionados, y si la empresa recurrente se encontraba autorizada a ofertar bienes inmuebles operativos que no son considerados vivienda; al respecto, una vez más la recurrente vuelve a cuestionar las cartas del veintitrés, veinticuatro y veintiséis de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

febrero de mil novecientos noventa y nueve, que como ya se dijo no fueron tachadas en su oportunidad ni declaradas nulas o sin eficacia; asimismo insiste en la tesis del carácter operativo del garaje que -como también ya se expresó- no se ha demostrado tal condición del bien sub-litis, pretendiendo con el cargo que se modifiquen las cuestiones de hecho establecidas por la instancia de mérito lo cual se encuentra proscrito en sede casatoria, más aún, si las cartas que cuestiona ahora en casación fueron expedidas durante la vigencia de la Ley N° 27004, "*Ley que Autoriza a ELECTROPERU e HIDRANDINA la adjudicación en venta directa de los inmuebles de su propiedad de uso no operativo*", vigente desde el veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, base legal sobre la cual se ofertó por parte de la Empresa HIDRANDINA al señor Carlos Miranda Plaza el bien sub materia, resultando que el Decreto Supremo N° 007-2001-PCM, data del veinticinco de enero de dos mil uno, no resultando aplicables los dispositivos legales que menciona como inaplicados, conclusión que esta Sala Suprema ha teniendo en caso análogo como sucede en la Casación N° 5778-2017-Santa, del diecisiete de enero de dos mil diecinueve, en sus fundamentos octavo y noveno.

**Décimo Quinto.**- Con relación a la denuncia del **literal e)** del auto de calificación, se denuncia la infracción normativa de los artículos 70° de la Constitución Política del Estado, 923° y 927° del Código Civil. Al respecto, conviene precisar que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70° de la Carta Magna, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme se ha desarrollado en el artículo 923° del Código sustantivo; 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.





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

**Décimo Sexto.**- 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 tenga 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. Para que prospere la acción reivindicatoria deben concurrir tres requisitos: i) prueba del dominio por el actor; ii) identificación del bien; y iii) posesión injusta por parte del demandado; teniendo como efecto característico la restitución de la posesión del bien reivindicado a favor de su propietario. En el presente caso como se ha desarrollado precedentemente, si bien la parte demandante mantiene su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble; con la carta oferta y la respuesta de la aceptación quedó perfeccionado el contrato de compra venta, tal como lo han fundamentado los órganos de instancia; y como se desarrollará en el considerando siguiente.

**Décimo Séptimo.**- Respecto a la infracción de las normas materiales citadas precedentemente, este Colegiado Supremo advierte que no han sido vulneradas, pues el *ad quem* ha establecido que según la Carta CS-011-99 de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio S.A. - HIDRANDINA, le comunicó de forma individual al ahora demandado Carlos Miranda Plaza sobre el proceso de adjudicación en venta directa de los inmuebles del Complejo Habitacional “La Caleta”, y que el demandado mediante carta recepcionada por la Gerencia de



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

Administración y Finanzas de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio S.A. aceptó adjudicarse el bien sub-materia, cumpliéndose con las exigencias de los artículos 1351° y 1529° del Código Civil, pues se ha exteriorizado la voluntad común de las partes para formar el contrato, que se ha materializado en el acto de comunicación de la oferta de parte de la empresa demandante (Carta CS-011-99 de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, a folios ciento dos), y por otra parte la respuesta dentro del plazo otorgado (dos días) de la aceptación de dicha oferta en los términos que fue propuesta (carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, de folios ciento tres), por lo que se cumple con el elemento esencial de todo contrato como lo es, el consentimiento o voluntad contractual derivada de la coincidencia de dos declaraciones de voluntad -oferta y aceptación- coligiéndose, por tanto, que existe contrato por cuanto existe voluntades, así como también existe identificación del objeto del contrato y la prestación pactada (considerando décimo noveno), en tal sentido, la recurrente se obligó a transferir la propiedad del inmueble objeto de litis al comprador (demandado), y éste a la vez se obligó a pagar su precio en dinero, tal como así se puede colegir del contenido de las Cartas citadas (considerando vigésimo sexto), razón por la cual se cumple con todos los elementos de un contrato de compra-venta, y si bien es cierto, el derecho de propiedad que alega el demandado no cuenta con su respectiva inscripción en los Registros Públicos, ello no es impedimento para que el vendedor realice la formalidad requerida por tratarse de un contrato netamente consensual, el mismo que ha quedado perfeccionado desde el momento en que se produjo el consentimiento de transferir dicho inmueble (considerando vigésimo sexto). En tal sentido, de lo expuesto si bien aparece en el registro inscrito el derecho de propiedad del bien sub litis a favor de la recurrente, sin embargo, de las cartas citadas ésta se obligó con el demandado a transferirle el bien sub-materia, al determinarse



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

la existencia de un contrato de compra venta propiamente, siendo que conforme lo sostiene la Sala de mérito, la inscripción en el Registro es meramente declarativa, por cuanto la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles se perfecciona con la voluntad de transferirla, conforme así lo dispone el artículo 949° del Código Civil, que reza: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*; siendo así, el derecho de propiedad del accionante no se encuentra debidamente acreditado y, por ende, tampoco su legitimidad para demandar la restitución del bien sub-materia al demandado, no cumpliendo con las exigencias de ley para que proceda la acción reivindicatoria, razón por la cual debe desestimarse el recurso de casación interpuesto.

**Décimo Octavo.**- El presente proceso ha sido resuelto de conformidad con el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que señala: “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”.

**6. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 397° del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos cincuenta y ocho, por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – HIDRANDINA S.A.; y, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos dieciocho.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 5127-2018  
SANTA**

**Reivindicación**

b) **MANDARON** publicar la resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra Carlos Alberto Miranda Plaza, sobre Reivindicación y otro; y los devolvieron. Interviene el Juez Supremo Ruidías Farfán por licencia de la Jueza Supremo Arriola Espino. Intervino como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova.-**

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**TORRES LÓPEZ**

**DE LA BARRA BARRERA**

**RUIDÍAS FARFÁN**

Jrs/jd