



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

Sumilla: El recurso deviene en infundado, puesto que se ha verificado que la Sala Superior, ha concluido en forma correcta, que el contrato es, netamente, consensual y ha quedado perfeccionado desde que se produjo el consentimiento de transferir el inmueble, y estando a que uno de los requisitos concurrentes, para que prospere la acción de reivindicación, es que la ejercite el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, la acción es improcedente, al constituir un petitorio jurídicamente imposible

Lima, diecisiete de enero de dos mil diecinueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cinco mil setecientos setenta y ocho-dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación interpuesto por la empresa demandante, **Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima-HIDRANDINA S.A.** (fojas ciento setenta y uno), contra la sentencia de vista, de fecha catorce de setiembre de dos mil diecisiete (fojas ciento cuarenta y tres), que revocó la sentencia de primera instancia, de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis (fojas ochenta y cuatro), que declaró fundada la demanda de reivindicación, y reformándola la declararon improcedente; en los seguidos en contra de Deidamia Violeta Castañeda Otsu, sobre reivindicación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho, obrante a fojas treinta y cinco del cuaderno de casación, ha estimado declarar procedente el recurso de casación, por causales de infracciones normativas de derecho procesal y material. Asimismo la parte recurrente ha denunciado las siguientes causales:

- i. Infracción normativa de los artículos 188 y 197, del Código Procesal Civil**, sostiene que la Sala Superior, otorgó suficiencia probatoria a las pruebas presentadas por la demandante, consistentes en las cartas de oferta y aceptación de venta, de fechas veinticuatro y veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, respectivamente, a pesar que éstas habían perdido eficacia jurídica, por cuanto con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, se publicó la Ley N.º 27249, que autorizaba a las empresas del Estado a realizar la venta directa de los inmuebles de uso no operativo calificados como vivienda, a sus trabajadores, ex trabajadores, cónyuges o concubinos; asimismo, estableció que la Ley N.º 27004 y su reglamento, se adecuen a lo regulado en dicha norma, dejándose sin efecto los plazos establecidos anteriormente. Señala que suspendieron los trámites de las ventas directas hasta la emisión del reglamento de la Ley N.º 27249, en la cual se establecían los procedimientos de ventas de los inmuebles no operativos, siendo de relevancia los artículo 9 y 10 del reglamento, Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM; asimismo, refiere que las cartas citadas, no cumplen con los requisitos detallados en dichos artículos, así como que contravienen lo dispuesto en el artículo 1, de la Ley N.º 27249, concordante con el artículo 6 de su



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

reglamento, por cuanto solo estaban autorizadas las ventas de inmuebles de uso no operativo, calificados como viviendas y el garaje ofertado no califica como vivienda, por tanto, la oferta y aceptación son nulas de pleno derecho. Añade que la Sala Superior, no ha valorado de manera conjunta los medios probatorios aportados por las partes, entre estos: la carta, de fecha veinticinco de octubre de dos mil uno, que remitió la demandante para que se le haga llegar la oferta de venta de la vivienda, mediante la cual se prueba que esta conocía de la Ley N.º 27249; la carta de fecha cuatro de julio de dos mil dos, mediante la cual Hidrandina S.A., hace llegar la oferta; así como tampoco se habría valorado los eventos que tuvieron lugar durante la oferta y la aceptación del bien en litigio, tales como la publicación de la Ley N.º 27249 que establecía la adecuación de la Ley N.º 27004 y la suspensión de la venta de inmuebles hasta la emisión de su reglamento.

- ii. **Infracción normativa del artículo 949, del Código Civil**, indica que la Sala Superior, al señalar que de acuerdo a la norma denunciada la transferencia predial opera de manera consensual, no siendo necesaria en principio, la inscripción en los Registros Públicos; omite aplicar la salvedad prescrita en el artículo 949, del Código Civil, que refiere “*salvo disposición legal diferente*” o “*pacto en contrario*”; así como el hecho que la oferta de venta se hizo por autorización de la Ley N.º 27249, que indica: “*La expresa manifestación de voluntad del beneficiario que la transferencia de propiedad del inmueble se producirá a la fecha de inscripción de la compraventa y la hipoteca legal por el saldo de precio, en el Registro de Propiedad Inmueble o el Registro Predial Urbano respectivo*”, habrían confirmado la apelada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

- iii. **Infracción normativa de la Ley N.º 27004, Ley N.º 27249 y artículos 1, 9 y 10 del Decreto Supremo N.º 007-200 1-PCM**, alega que la Sala Superior, en virtud del principio *iura novit curia*, regulado en el artículo VII, del Título Preliminar del Código Procesal Civil, debió analizar la aplicación de las normas denunciadas al caso en concreto, así como si las cartas de oferta y aceptación del bien cumplían con los requisitos establecidos en los artículos 1, 9 y 10, del Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM y si estaban autorizados a ofertar bienes inmuebles operativos, como es el caso del bien materia de litigio.
- iv. **Infracción normativa de la Segunda Disposición Complementaria, de la Ley N.º 27249**, sustenta que la Sala Superior, ha inaplicado el extremo de la norma denunciada, la misma que dispone la adecuación de las Leyes N.º 27 004, 27165, 27193 y sus reglamentos, a lo dispuesto en ella y deja sin efecto los plazos establecidos en los referidos reglamentos. Señala que la demandada pretende oponerle a su derecho de propiedad, las cartas notariales de fechas veinticuatro y veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, que ha sido aceptado por la Sala Superior, sin haber analizado dichas cartas a la luz de la regulación prevista en el artículo 1, de la Ley N.º 27004 y de la Ley N.º 27249, así como del Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM, siendo que de haberlo hecho habrían determinado que son nulas de pleno derecho, de manera que la Sala Superior, no puede concluir que la perfección del contrato se dio con la oferta y aceptación de la venta, sin considerar que la empresa no podía ofertar bienes de uso operativo.
- v. **Infracción normativa de los artículos 923 y 927, del Código Civil, concordante con el artículo 70, de la Constitución Política del**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

Estado, manifiesta que su derecho de propiedad se encuentra acreditado con la copia literal de la partida donde está inscrito el bien en litigio, mientras que la demandada no cuenta con un título que acredite su propiedad; por tanto en ese sentido, goza del poder jurídico que permite usar, disfruta, disponer y reivindicar, que señala el artículo 923, del Código Civil, el cual ha sido conculcado por el Colegiado Superior, así como también se ha infringido, el poder ejercitar su derecho de reivindicar regulado, el cual es imprescriptible; en ese sentido añade que le alcanzaba la regulación de las normas denunciadas, siendo que la Sala Superior, contraviene una norma constitucional, privándolo de su derecho a la propiedad, basándose en documentos que son nulos de pleno derecho.

- vi. Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, artículo 50, inciso 6, y artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil**, señala que en la sentencia impugnada, se han infringido las normas denunciadas, referidas a la motivación de las resoluciones judiciales; así como que la Sala Superior, ha motivado la sentencia impugnada en documentales que son nulas de pleno derecho.

III. ANTECEDENTES

1. Demanda

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fecha cinco de octubre de dos mil quince, obrante a fojas treinta y seis, la Empresa Regional



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima-Hidrandina S.A. interpuso su **demanda de reivindicación**, a fin de que Deidamia Violeta Castañeda Otsu, restituya a su favor, el inmueble ubicado en Los Laureles, manzana “U”, lote 4, garaje 1, Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la Partida N.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz, de una extensión superficial de 27.80 m²; asimismo, peticona que se disponga el pago de costas y costos del proceso.

Sustenta que la parte demandante, es propietaria, del bien inmueble ubicado en Los Laureles, manzana “U”, lote 4, garaje 1, de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, inscrito en la Partida N.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz. En ese sentido, señala que la demandada viene ocupando y ejerciendo la posesión inmediata, sin tener la calidad de propietaria, ni ostentar justo título para poseerlo, de manera que acude al órgano jurisdiccional, a efecto de ejercer su derecho de reivindicación, por tanto, solicita que se declare fundada su demanda, y se ordene a la demandada, que restituya el bien inmueble de su propiedad.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda, según su naturaleza, el juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de Chimbote de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante **sentencia**, de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas ochenta y cuatro, declaró fundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

- i. Que, de los medios probatorios aportados se verifica que el derecho de propiedad de la parte demandante sobre el bien materia de la pretensión, se encuentra acreditado con la copia literal de la Partida N.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz (fojas trece a veinti cuatro), donde se consigna como titular a la entidad demandante, Hidrandina S.A., en mérito al Convenio de Transferencia de la Región Norte Medio, de fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, suscrito con ElectroPerú (Asiento 1C y 2C, fojas diecinueve), inscrita definitivamente la traslación de dominio, el veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y cinco (fojas diecinueve).
- ii. El inmueble se encuentra debidamente identificado e individualizado, como corre inscrito en la copia literal de la Partida N.º 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º VII-Sede Huaraz, acorde además a la memoria descriptiva, plano de localización y perimétrico, que obran de fojas veintiocho a treinta y dos.
- iii. La edificación inscrita en el terreno igualmente inscrito, son de propiedad de la parte demandante.
- iv. Conforme a la Carta Circular N.º CS-002-99, de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve (fojas cuarenta y ocho a cincuenta), Carta N.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve (fojas cincuenta y uno) y la Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve (fojas cincuenta y dos), se verifica que la entidad demandante, pone a conocimiento de la demandada, sobre la autorización de llevar a cabo la adjudicación en venta directa de los inmuebles del Complejo Habitacional “La Caleta”, incluido el bien inmueble destinado a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

garaje, ubicado en la manzana “U”, lote 4, conforme a la condiciones establecidas en la Ley N.º 27004, otorgándole el derecho de preferencia de venta respecto del bien anotado, a la actora, quien manifiesta su conformidad a dicha preferencia, no obstante ello, en autos no obra medio probatorio que acredite la traslación de dominio definitivo a favor de la demandada, que constituya título oponible al derecho de propiedad de la entidad demandante.

- v. Asiste a la parte actora, el derecho a que se le restituya el inmueble de su propiedad, más aún, cuando su dominio se encuentra inscrito, debiéndose presumir su certidumbre y producir todos sus efectos legales, en tanto no haya sido rectificado o declarado judicialmente inválido, en observancia del artículo 2013, del Código Civil, supuestos no acreditados en autos.
- vi. Si bien es cierto, que el reembolso esta a cargo de la parte vencida, conforme dispone el artículo 412, del Código Procesal Civil, no obstante, en el presente caso no corresponde condenar a la parte demandada, al pago de costos y costas procesales, por cuanto en ejercicio de su derecho de contradicción, contó con razones justificantes para la defensa de sus derechos.

3. Sentencia de segunda instancia

Apelada la mencionada resolución, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante sentencia, de fecha catorce de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y tres, revocó la sentencia apelada y reformándola declaró improcedente la demanda, bajo los siguientes fundamentos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

- i. Que si se parte de la idea, de que el contrato implica la manifestación de voluntad, tanto del oferente y del aceptante, a través del cual exteriorizan sus intenciones de formar un contrato. En el presente caso, la exteriorización de la voluntad común de las partes para formar un contrato, se encuentra materializada en el acto de la comunicación de la oferta, de parte de la empresa demandante (Carta N.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve) y por otra parte la respuesta de la aceptación de dicha oferta en los términos que fue propuesta (Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve), por lo que, se cumple con el elemento esencial de todo contrato, como es el consentimiento o voluntad contractual, derivada de la coincidencia de dos declaraciones de voluntad -oferta y aceptación- coligiéndose que existe un contrato, por cuanto existen voluntades, así como también existe la identificación del objeto del contrato y la prestación pactada.
- ii. De conformidad con el artículo 1382, del Código Civil, el vendedor (empresa Hidrandina S.A.) se obligó a transferir la propiedad del inmueble objeto de *litis* al comprador (demandada), y ésta a la vez se obligó a pagar su precio, tal como así se puede colegir del contenido de las cartas documentales, que no han sido cuestionadas, ni tachadas por la parte demandante, conservando así su valor probatorio, así como tampoco obra en autos, que éstas hayan sido dejadas sin efecto o se haya interpuesto proceso de resolución de contrato contra éstas, por tanto, no existiría impedimento alguno para que surtan todos sus efectos.
- iii. Que si bien, la empresa demandante, adjuntó a su demanda copia literal de la Ficha Registral N.º 02000674, donde aparece como



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

titular del inmueble ubicado en Los Laureles manzana "U", lote 04, garaje 1 de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, con un área de 27.80 m², también es cierto, que el registro dota de seguridad del tráfico jurídico comercial con implicancia jurídica, sin embargo, no necesariamente es una verdad oficial, porque el registro es un mecanismo instrumental declarativo que otorga publicidad de los actos, mas no crea los derechos.

- iv. Que teniendo en cuenta el artículo 949, del Código Civil, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesaria en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos.
- v. 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 compraventa, y si bien es cierto, la demandada 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, de manera 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 puede optar por esta figura, el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, sin embargo, se verifica que ni la parte



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

demandante ni la demandada, presentan esa condición en virtud del contrato celebrado sobre el bien *sub litis*.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente, por causales de infracciones normativas procesales y materiales, debiendo absolverse, en principio, la denuncia de carácter procesal, por las implicancias que podría tener su estimación, pues si se declara fundado el recurso, por esta causal debería verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a las causales materiales.

Segundo.- Respecto de la **infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado, artículo 50, inciso 6, y artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil**, caber precisar que el principio de la motivación de los fallos judiciales, constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrado en los artículos mencionados, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para emitir sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad, de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente, en ese sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla.

Tercero.- En el presente caso, la Sala Superior, ha justificado de manera razonada y motivada su decisión de revocar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, interpuesta por la Empresa Regional de Servicio de Electricidad Electro Norte Medio Hidrandina S.A., toda vez que, analizando las pruebas y valorándolas conforme a derecho, ha determinado 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 compraventa, haciendo la precisión que si bien la demandada, Deidamia Violeta Castañeda Otsu, no cuenta con la inscripción en los Registros Públicos del inmueble, ubicado en la manzana “U”, lote 04, garaje G4, de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, provincia del Santa, ello no impide para que la empresa vendedora, realice la formalidad requerida, porque se trata de un contrato consensual, el cual se perfeccionó desde el momento que se produjo el consentimiento de transferir dicho inmueble, tal como se advierte de la Carta N° CS-01 8-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, en donde la empresa comunicó a la demandada, el proceso de adjudicación en venta directa y de la Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, mediante la cual, la demandada expresó su conformidad; asimismo, refiere la Sala Superior, 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 acción deviene en improcedente, por constituir un petitorio jurídicamente imposible; criterio que resulta justificado, puesto que solo puede optar por esta figura el propietario no poseedor, contra el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

poseedor no propietario, hecho que no se da en este caso, debido que ninguna de las partes, presentan esa condición en el contrato celebrado sobre el bien *sub litis*. Por consiguiente, la infracción denunciada debe desestimarse.

Cuarto.- En relación a la **infracción normativa de los artículos 188 y 197, del Código Procesal Civil**, se puede señalar que en materia probatoria, el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela 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.

Precisamente regulando éste derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al juez, en los términos que señalan los artículos 188 y 197, del Código Procesal Civil, la obligación 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 tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez que solo teniendo una



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

visión integral de los medios probatorios, se pueden sacar conclusiones en busca de la verdad, que es el fin del proceso.

Quinto.- Bajo ese contexto, se verifica que la decisión adoptada por la Sala Superior, se sustenta en una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios incorporados al proceso, tal es así que se tomó en cuenta:

- i. **La Carta N.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve**, mediante la cual, la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima-Hidrandina S.A., comunicó a la demandada, sobre el proceso de adjudicación en venta directa, de los inmuebles del Complejo Habitacional “La Caleta”, en base al mandato expreso de la Ley N.º 27004, señalando: *“El inmueble en mención el cual a la fecha Ud. ocupa, tiene un área construida de 105.04 m² y un área total de 232.56 m², por lo que de conformidad con el dispositivo legal acotado le otorgamos el derecho preferencial sobre la venta de dicho inmueble, cuyo valor conforme a la valuación del Consejo Nacional de Tasaciones CONATA asciende a US\$ 5,108.62. Igual venta corresponde al Garaje (Mz. U lote 4) cuya área total y construida es de 27.80 m² y su valor es de US \$ 603.82.”* (cursiva agregada).
- ii. **La carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve**, mediante la cual la demandada, expresó su conformidad señalando: *“[...] manifiesto mi aceptación para adjudicarme en venta directa la vivienda garaje que actualmente ocupo, los mismos que se encuentran ubicados en la Calle Las Casuarinas N.º 300 mz. “O”, lote 12 y mz. “U” Lote 4 del Complejo Habitacional “La Caleta” de esta ciudad, acogiéndome para ello a las*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

condiciones y forma de pago señalados en la Ley N° 27004, esto es, en el plazo de diez (10) años; por lo que, agradeceré alcanzarme el cronograma de pagos en moneda nacional e indicarme la entidad a la cual efectuaré los depósitos mensuales. Asimismo, solicito se me adjudique en venta directa del garaje ubicado en la mz. U lote 7, en la condiciones antes señaladas” (cursiva agregada).

iii. La copia literal de la Ficha Registral N.º 02000674, donde en la Ficha N.º 16450-G, la empresa demandante, aparece como titular del inmueble, ubicado en Los Laureles, manzana “U”, lote 04, garaje 1, de la Urbanización La Caleta, del Distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, con un área de 27.80 m².

Sexto.- Dichas instrumentales no han sido materia de tacha, ni han sido desvirtuadas con medio probatorio alguno; por tanto, conservan su plena validez probatoria. Siendo así, en el presente caso, no se ha producido una transgresión al debido proceso de la recurrente, quien pretende una nueva valoración de los medios probatorios actuados en este proceso, situación que es ajena en sede casatoria. En razón a ello, la infracción normativa denunciada debe desestimarse.

Sétimo.- Respecto a la supuesta **infracción normativa del artículo 949, del Código Civil**, es preciso señalar, que el artículo en mención, regula el sistema de transmisión de la propiedad inmueble, precisando que: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”* (cursiva agregada). Es decir, de acuerdo a esta norma, respecto a la propiedad en nuestro sistema jurídico, se puede afirmar que ésta se adquiere por el solo consentimiento de las partes contratantes (adquirente y transferente) y no necesariamente se exige



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

la entrega de la posesión del bien, menos aún su inscripción en el Registro Público.¹

El profesor, Mario Castillo Freyre, señala: *“la compraventa es un contrato eminentemente consensual ya que se celebra con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir será porque las partes decidan imponérsela, pero no porque la ley lo exija”* (Castillo Freyre, 2000, p. 95).

Octavo.- Estando a lo señalado, se advierte de autos que, en aplicación del **artículo 1, de la Ley N.º 27004², de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho**, la empresa demandante, Hidrandina S.A., remitió a la demandada, la **Carta N.º CS-018-99 de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve**, por medio de la cual, comunicó del proceso de adjudicación en venta directa de los inmuebles del Complejo Habitacional “La Caleta”, otorgándole el derecho preferencial, sobre la venta del inmueble y el garaje, dándole el plazo de dos días calendarios, para que haga llegar su aceptación o no, de la venta de los inmuebles mencionados. Es así, que la demandada dentro del plazo concedido, a través de la **Carta de veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve**, aceptó adjudicarse en venta directa la vivienda y el garaje que actualmente ocupa e indica que se acoge a las condiciones y formas de pago señaladas en la Ley N.º 27004, esto es,

¹Casación N.º 3671-2014-Lima (publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el siete de diciembre de dos mil quince), fundamento VI.3, VII Pleno Casatorio Civil, llevado a cabo el cinco de noviembre de dos mil quince.

²Artículo 1, de la Ley N.º 27004, Ley que autoriza a ElectroPerú e Hidrandina la adjudicación en venta directa de los inmuebles de su propiedad de uso no operativo: “La Empresa Electricidad del Perú S.A. (ElectroPerú) y la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Norte Medio S.A. (Hidrandina) quedan autorizadas para adjudicar en venta directa los bienes inmuebles de su propiedad, de uso no operativo, a favor de los trabajadores, ex trabajadores, su cónyuges o sus convivientes con derecho al régimen de gananciales que ocupen estos inmuebles” publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

en el plazo de diez años, solicitando se alcance el cronograma de pagos en moneda nacional y se indique la entidad, en la cual efectuará los depósitos mensuales. Asimismo, se verifica que la **Ley N.º 27249**, es de **fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve**, y su reglamento, el **Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM**, es de **fecha veinticinco de enero de dos mil uno**.

Noveno.- Bajo el contexto mencionado, se puede colegir que no se advierte infracción alguna del artículo 949, del Código Civil, toda vez, que la Sala Superior, ha señalado, correctamente, que se han cumplido los elementos de un contrato, al haberse producido la comunicación de la oferta (fecha, veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve) y la aceptación de ésta, en el plazo oportuno (fecha, veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve), y estando que el contrato es netamente consensual, éste ha quedado perfeccionado, desde el momento en que se produjo el consentimiento de transferir dicho inmueble en venta directa. De otro lado, lo señalado por la empresa recurrente de que la Sala Superior, omite aplicar la salvedad prescrita por el artículo 949, del Código Civil, que la oferta se hizo por autorización de la Ley N.º 27249 y su reglamento, las cuales consideran la salvedad de la norma denunciada y que de haber tenido en cuenta el inciso i), del artículo 10, del Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM, Reglamento de la Ley N.º 27249, se habría confirmado la apelada, carecen de asidero legal, puesto que el proceso de adjudicación directa de las viviendas, se efectuó por autorización expresa de la Ley N.º 27004, de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, y no en base a la Ley N.º 27249 y su reglamento, que son de fecha posterior, esto es, veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y veinticinco de enero de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

dos mil uno, respectivamente. Siendo ello así, no resulta aplicable lo señalado en el inciso i) del artículo 10, del Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM, Reglamento de la Ley N.º 27249³, más aún, si se tiene en cuenta que por autorización de la Ley N.º 27004, ya se había efectuado la transferencia de la propiedad, vía consensual, la cual resulta suficiente para hacer a la demandada propietaria del inmueble y garaje. Por tanto, la infracción denunciada debe ser desestimada.

Décimo.- Respecto a la **infracción normativa de los artículos 923 y 927, del Código Civil, concordante con el artículo 70, de la Constitución Política del Estado.** De acuerdo a lo normado en el artículo 923, del Código Civil, debe indicarse que: *“La propiedad es el poder 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”* (cursiva agregada); a su vez, el artículo 927, del acotado Código, prescribe que: *“La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción”* (cursiva agregada).

Al respecto, el derecho de propiedad reconocido como derecho fundamental en el artículo 2, incisos 8 y 16, y en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, debe ser concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; pudiendo el propietario servirse directamente del bien, percibir sus frutos y productos, y darle un destino o una condición conveniente a sus intereses patrimoniales; siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

³ El inciso i) del artículo 10, del Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM, Reglamento de la Ley N.º 27249, indica: *“La expresa manifestación de voluntad del beneficiario que la transferencia de propiedad del inmueble se producirá a la fecha de inscripción de la compraventa y la hipoteca legal por el saldo de precio, en el Registro de Propiedad Inmueble o el Registro Predial Urbano respectivo”.*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

Décimo primero.- La reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario.

Décimo segundo.- Esta Corte Suprema, en reiterada y uniforme jurisprudencia, recaída en la Casación N.º 3436-2000-Lambayeque, emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social, así como en la Casación N.º 729-2006-Lima, expedida por esta Sala Civil Permanente, ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio 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, c) Que, se identifique el bien materia de restitución.

Décimo tercero.- En el presente caso, si bien se advierte que obra la copia literal de la Ficha Registral N.º 02000674, donde en la Ficha N.º 16450-G, aparece que la empresa demandante, es titular del inmueble ubicado en Los Laureles, manzana "U", lote 04, garaje 1, de la Urbanización La Caleta, del distrito de Chimbote, Provincia del Santa y departamento de Ancash, con un área de 27.80 m², cierto también es, que el registro es declarativo y no constitutivo de derechos. A su vez, se aprecia, que el demandante realizó la transferencia de la propiedad vía consensual, pues, efectuó la comunicación de la oferta mediante la Carta N.º CS-018-99, de fecha veinticuatro de febrero de mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

novecientos noventa y nueve, y la demandada, en el plazo oportuno, aceptó dicha oferta mediante la Carta de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, quedando con ello perfeccionado el contrato con el solo consentimiento de transferir dicho inmueble. Dicho ello, se colige que la parte demandante no es propietaria del inmueble, y estando que tampoco la demandada es poseedora ilegítima, lo resuelto por la Sala Superior, de revocar la demanda y declararla improcedente, se encuentra de acuerdo a ley, pues, solo puede ejercer la acción de reivindicación el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Siendo así, no se aprecia vulneración alguna al derecho de propiedad, por tanto, la infracción denunciada debe desestimarse.

Decimo cuarto.- Asimismo en relación a la **infracción normativa de la Ley N.º 27004, Ley N.º 27249 y artículos 1, 9 y 10, del Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM e infracción normativa de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.º 27249.** En el caso que nos ocupa, no se advierte infracción alguna a las normas citadas, pues, es preciso remitirnos a lo señalado en el noveno considerando, en el cual se concluyó que el proceso de adjudicación directa de las viviendas, se efectuó por autorización expresa de la Ley N.º 27004, y no en base a la Ley N.º 27249 y su reglamento, que son de fecha posterior, razón por la cual, no resulta aplicable a las cartas de oferta y aceptación, los requisitos establecidos en los artículos 1, 9 y 10, del Decreto Supremo N.º 007-2001-PCM, ni la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N.º 27249, por ser normas posteriores al perfeccionamiento del contrato entre las partes, en consecuencia, las infracciones denunciadas deben ser desestimadas.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 5778-2017
DEL SANTA
REIVINDICACIÓN

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima-Hidrandina S.A.**, obrante a fojas ciento setenta y uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha catorce de setiembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio Sociedad Anónima- Hidrandina S.A., en contra de Deidamia Violeta Castañeda Otsu, sobre reivindicación; y *los devolvieron*. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

Vpa/Mam