



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

***Sumilla.**- De la documentación antes glosada, se puede apreciar que la demandante no ha demostrado ser la propietaria del bien sub litis y por tanto, no tendría la legitimidad para requerir la reivindicación del inmueble, debiendo la misma hacer valer su derecho conforme a ley.*

Lima, veintidós de noviembre de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número setecientos ochenta y ocho – dos mil veinte, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Jesús Natividad Baldeón Ordoñez de Huayta**, el veinticuatro de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas seiscientos cincuenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha tres de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas seiscientos treinta y ocho, que Revocó la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda; y reformándola la declaró **improcedente**; en los seguidos contra Modas Diversas del Perú y otros, sobre reivindicación.

**II. ANTECEDENTES**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas denunciadas, es necesario realizar las siguientes precisiones:

**1. Demanda**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

Mediante escrito de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta, Jesús Natividad Baldeón Ordoñez de Huayta, interpone demanda formulando como pretensión la reivindicación del bien inmueble ubicado en el Sector Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF Lote 03 Sub Lote B distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, del departamento de Lima, con un área de 1,250 metros cuadrados. Como argumentos señala:

- Refiere la accionante que es propietaria del predio ubicado en el sector El Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF Lote 03 Sub Lote B distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, del departamento de Lima, con un área de 1,250.00 metros cuadrados, conforme a lo acredita con el contrato privado de transferencia de terreno de fecha cuatro de diciembre de dos mil dos, adquirido de la señora Nancy Rodríguez García.
- Señala que con fecha cuatro de diciembre de dos mil dos, solicitó su incorporación como comunera a la Comunidad Campesina de Jicamarca Anexo 22, adjuntando copia de la solicitud siendo que la comunidad le entrega una constancia de posesión de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, donde le reconoce la calidad de posesionaria pagando sus cuotas a dicha comunidad, adjuntando los recibos de pago, siendo que luego con fecha dieciocho de febrero de dos mil diez, la Municipalidad Centro Poblado Anexo 22 Pampa Canto Grande, le expide el certificado de posesión; luego con fecha doce de febrero de dos mil diez, la Municipalidad de San Antonio le expide la constancia de posesión para la obtención de los servicios básicos. Asimismo, la asociación de pobladores; asimismo, la asociación de pobladores El Cercado del Anexo 22 –Jicamarca, le expide una constancia de vivencia de fecha tres de mayo de dos mil doce, en donde se acredita que la recurrente viene haciendo vivencia pacífica y permanente desde el cuatro de diciembre de dos mil dos.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

- Manifiesta que los demandados con fecha veintiséis de abril de dos mil doce, usurparon su propiedad ubicada en el sector El Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF Lote 03 Sub Lote B distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, del departamento de Lima, con un área de 1,250.00 metros cuadrados, para lo cual adjunta copia del Dictamen Fiscal de usurpación agrava, denuncia que se encuentra en el Tercer Juzgado Penal Transitorio de San Juan de Lurigancho, expediente N° 131-2013.
- Indica que a los demandados se les ha requerido entreguen el bien inmueble usurpado en varias oportunidades, recibiendo como respuestas una negativa y el silencio ante las autoridades judiciales, motivo por el cual considera que los demandados han actuado con pleno conocimiento de lo que se hacía deliberadamente, con ánimo inculcable de apoderarse ilegítimamente de su propiedad para obtener un beneficio, abusando del derecho que la ley señala, a costa de beneficios ajenos; motivos más que suficientes para solicitar tutela jurisdiccional efectiva en resguardo de sus derechos propietarios y de su familia, porque no tiene donde vivir; por lo que a fin de obtener la entrega inmediata del bien solicitado, es que acude a esta instancia a fin de obtener tutela jurídica

2. Mediante resolución de fojas ciento tres, se declaró **rebeldes** a los co-demandados Javier Raúl Quintanilla Ayala y Esther Shahuano Arbilio de Navarro. Se declara SANEADO EL PROCESO.

**3. Puntos Controvertidos**

Por resolución de fecha treinta de octubre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento veinte, se fijó como puntos controvertidos los siguientes:



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

- Determinar si la demandante es propietaria del inmueble ubicado en el Sector Cercado Anexo 22 Jicamarca, Mz. AF, lote 03, sub lote B, distrito de San Antonio, con un área de 1,250 metros cuadrados.
- Determinar si los demandados se encuentran en posesión del inmueble materia de *litis* sin tener título oponible a la propiedad de la demandante, y como consecuencia de lo anterior, deben restituir el inmueble
- Determinar si los demandados se encuentran obligados a restituir a la demandante el inmueble *sub litis*.

Se admiten los medios probatorios y se dispone el **juzgamiento anticipado del proceso**.

**4. Intervención de tercero**

Mediante escrito de fojas doscientos setenta y seis, la empresa Modas Diversas S.A.C. solicita su intervención como excluyente principal y se le declare titular del derecho discutido. Señalando:

- Que es propietaria y posesionaria del lote de terreno de 2,500 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 03 de la Mz. AF, sector El Cercado, Quebrada de Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, habiéndolo adquirido de Blanca Luz Pérez Delgado el once de abril de dos mil once.
- El terreno reclamado por la demandante se encuentra dentro de su propiedad de los 2500 m<sup>2</sup>, y un eventual amparo de la demanda los afectaría, porque si bien las direcciones de los predios parecen distintas, pero eso es sólo por el problema de los límites entre las municipalidades de San Juan de Lurigancho y San Antonio de Huarochirí.
- La demandante tenía pleno conocimiento de que la empresa es poseedor del predio desde el año dos mil once, por tal tienen otro proceso de mejor derecho de propiedad en el mismo despacho Exp. Nro. 243-2013 que data del año dos mil trece. Por lo que se da un caso de litispendencia o se debería acumular los procesos.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

- La empresa debería tener la condición de demandada y no los que figuran en este proceso, porque no son posesionarios ni propietarios.

**5.- Sentencia de Primera Instancia**

El Juez del Segundo Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante resolución de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos setenta, declaró **FUNDADA la demanda**; en consecuencia, **ORDENA** que los demandados Dora Esther Shahuano Arbildo de Navarro y Javier Raúl Quintanilla Ayala; y quiénes se encuentren en posesión, incluido la interviniente litisconsorcial Modas Diversas del Perú S.A.C., **REIVINDIQUEN**, desocupen y entreguen a la demandante Jesús Natividad Baldeón Ordóñez de Huayta el bien inmueble ubicado en el Sector Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF Lote 03 Sub Lote B distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, del departamento de Lima, con un área de 1,250 metros cuadrados; o también identificado como *“Lote 03 de la Mz. AF Sector El Cercado, Quebrada Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima”*. Fundamentos:

- En el presente caso, se observa que la demandante pretende la reivindicación del inmueble ubicado en el Sector Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF Lote 03 Sub Lote B distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, del departamento de Lima, con un área de 1,250 m<sup>2</sup>. Y como medio de prueba ha presentado copia certificado del “contrato privado de transferencia de terreno” de fecha cuatro de diciembre de dos mil dos corriente a fojas 75, celebrado entre Nancy Domínguez García como transferente y la demandante como adquirente.
- En la cláusula primera de este contrato se advierte que se deja establecido que la transferente cede sus derechos como comunera y adjudicataria de la Mz. AF, Lote 3 del Sector Cercado de la Comunidad Campesina de Jicamarca–Anexo 22 Canto Grande, provincia de



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

Huarochirí, departamento de Lima, con un área de 2,500 m<sup>2</sup> a favor del transferido.

- En la cláusula segunda se precisa que la transferente es comunera de la Com. Camp. de Jicamarca Anexo 22 Pampa Canto Grande. Cabe precisar que, respecto de los 2,500 metros cuadrados adquiridos por la demandante, ésta le transfirió a la persona de Ana María Vega Recuay 1,250 metros cuadrados, conforme se advierte de la carta de renuncia parcial de fojas 65, quedando solo en su propiedad 1,250 metros cuadrados, al que lo ha identificado como Mz. AF Lote 03 Sub Lote B.
- Este “contrato privado, que no ha sido objeto de tacha ni cuestionamiento por la parte demandada, se acredita que la accionante adquirió la propiedad del bien inmueble 5,000 metros cuadrados, dentro del cual está el inmueble *sub litis*, con fecha cuatro de diciembre de dos mil dos de su inmediato transferente Com. Camp. de Jicamarca Anexo 22 Pampa Canto Grande.
- Por su parte, los demandados Dora Esther Shahuano Arbildo de Navarro y Javier Raúl Quintanilla Ayala, están rebeldes y no han presentado medio probatorio alguno que acredite tener algún derecho de propiedad sobre el mismo bien inmueble *sub litis*; más bien, se advierte que dichos codemandados fueron denunciados por el Ministerio Público mediante denuncia fiscal de fecha veinte de marzo de dos mil trece por el delito contra el patrimonio –**usurpación agravada**, en agravio de la demandante y otras, precisamente por haber usurpado el inmueble objeto de *litis*, tal como se acredita de la denuncia fiscal que corre de fojas ciento cuarenta y uno a ciento cuarenta.
- Los referidos codemandados fueron condenados mediante sentencia de fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis expedida por el Tercer Juzgado Penal Transitorio de San Juan de Lurigancho, en el expediente Nro. 00131-2013, por el delito contra el patrimonio –**usurpación agravada** en agravio de la demandante y otras personas, por haber



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

usurpado el inmueble *sub litis*, tal como se verifica de la sentencia que obra de fojas ciento setenta y cinco a doscientos veinte.

- De otro lado se observa que, el litisconsorte Modas Diversas del Perú, en su escrito (fojas doscientos ochenta y nueve a doscientos noventa y seis), expresa que ostenta un derecho de propiedad sobre un área de terreno de 2500 metros cuadrados dentro del cual se encontraría el bien inmueble objeto de *litis*; y señala además que “desde el año 2011 ostenta la propiedad y la posesión del bien inmueble *sub litis*” y que ha interpuesto una demanda de mejor derecho de propiedad en contra de la demandante, el mismo que se sigue en el Expediente N°00243-2013.
- El referido litisconsorte presenta como prueba de su pretensión, la escritura pública de compra venta de bien inmueble que celebran de una parte: Blanca Luz Pérez Delgado y de la otra parte Modas Diversas del Perú S.A.C. otorgada con fecha **once de abril de dos mil trece**, la misma que obra de fojas doscientos setenta y ocho a doscientos ochenta. Hecho que contradice lo expuesto al señalar que sería poseedor y propietario del bien inmueble *sub litis* desde el dos mil once. Se observa que la persona de Blanca Luz Pérez Delgado habría transferido a favor de la interviniente Modas Diversas del Perú S.A.C los **lotes 3 y 4 de la Mz. AF** del Sector denominado “El Cercado” Quebrada de Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima con un área total de 5,000 metros cuadrados.
- En la cláusula primera se indica que la vendedora - Blanca Luz Pérez Delgado- es propietaria del referido inmueble; y en la cláusula segunda se precisa que el inmueble fue adquirido de sus anteriores propietarios Bacilio Guzmán Huamani, Nieves Cutipa Torres y Aurelio Milla Trujillo mediante escritura pública de fecha doce de noviembre de dos mil doce.
- Si bien con la escritura pública de compraventa de fecha once de abril de dos mil trece, el interviniente litisconsorcio acreditaría la propiedad de un inmueble de mayor extensión (5,000 metros cuadrados) en donde se encontraría el inmueble *sub litis*; sin embargo, no ha acreditado en



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

este proceso que su inmediato transferente (Blanca Luz Pérez Delgado) sea realmente la propietaria del inmueble, y/o que el transferente de su transferente sea también el real propietario del inmueble *sub litis*. Solo son estipulaciones que se han consignado en la citada escritura pública, es decir no existe, en este proceso, el documento de transferencia que haya realizado la Comunidad Campesina de Jicamarca a favor de Bacilio Guzmán Huamani, Nieves Cutipa Torres y Aurelio Milla Trujillo.

- Además, no resulta coherente lo que dice la escritura pública de fecha **once de abril de dos mil trece**, con la realidad de los hechos. Pues, está acreditado que la supuesta transferente Blanca Luz Pérez Delgado, nunca ha estado en posesión del inmueble objeto de transferencia; ello se acredita del proceso penal seguido ante el Tercer Juzgado Penal de San Juan de Lurigancho, Exp. Nro. 00131-2013, en el que se probó en sentencia definitiva, que quien estuvo en posesión del inmueble *sub litis* es la ahora demandante y los codemandados (Dora Esther Shahuano Arbildo de Navarro y Javier Raúl Quintanilla Ayala) usurparon el inmueble *sub litis* a la demandante (sentencia penal del veintiséis de agosto de dos mil dieciséis que obra de fojas ciento setenta y cinco a doscientos veinte).
- Además, no se explica cómo es que **Blanca Luz Pérez Delgado** con fecha once de abril de dos mil trece transfiere el inmueble *sub litis* a Modas Diversas del Perú S.A.C., si **nunca estuvo en posesión del referido inmueble**, pues de acuerdo a la sentencia penal (que tiene la calidad de cosa juzgada), que quien estuvo en posesión real y efectiva desde un inicio es la demandante y que después fueron usurpados en la posesión por los codemandados Dora Esther Shahuano Arbildo de Navarro y Javier Raúl Quintanilla Ayala.
- Es más, según se advierte de la manifestación del ahora codemandado Javier Quintanilla Ayala, en el proceso penal ante el Ministerio Público, éste manifestó que le asistiría el predio *sub litis* al haber estado en posesión, supuestamente, por un espacio de diecisiete años y que lo





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

habría adquirido del presidente de la Comunidad Campesina de Jicamarca, en ninguna parte de su manifestación señala como poseedora o “propietaria” del inmueble *sub litis* a Blanca Luz Pérez Delgado (fojas ciento sesenta y dos a ciento sesenta y tres).

- Otro hecho comprobado por las instancias judiciales y que contradice la cláusula primera de la escritura pública de compraventa del inmueble de fecha **once de abril de dos mil trece** (*por medio del cual la señora Blanca Luz Pérez Delgado transfiere el inmueble sub litis a la Modas Diversas del Perú*) es que en la fecha de verificación del inmueble, “acta de verificación” del veintitrés de mayo de dos mil doce (**fojas ciento cincuenta y siete**), el inmueble ya estaba construido con material noble, así se advierte de la sentencia penal, en el fundamento V, en donde se indica: “*terreno cuya medida es de 2,500 metros cuadrados, el mismo que se encuentra totalmente cercado y es de material noble y cuenta con un portón de metal de color negro de 4x3 metros aproximadamente, y al costado cuenta con una puerta de metal de un metros de ancho por 2.10 metros de altura, aproximadamente*” (fojas ciento ochenta y ocho); contrariamente a ello, en la cláusula primera de la citada escritura pública, el inmueble objeto de transferencia sería solo un terreno rústico, así se indica textualmente: “*La vendedora es propietaria del inmueble constituido por el terreno rústico sito en los lotes 03 y 04 de la Mz. AF Sector Cercado, Quebrada de Canto Grande...*”. (Fojas doscientos setenta y ocho). No es coherente que en la escritura pública se diga que el inmueble que se transfiere es un “terreno rústico”, cuando ya en mayo de dos mil doce el mismo terreno estaba construido con material noble.
- También resulta contrario a los hechos verificados por las instancias judiciales (Expediente penal N° 131-2013), que la interviniente Modas Diversas del Perú S.A.C., en su escrito de apersonamiento de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho, señale: “*Asimismo, debemos informar Sr. Juez que la demandante tenía pleno conocimiento al momento de*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

*interponer la demanda, de que mi representada **desde el año dos mil once ostentaba la propiedad y la posesión del inmueble materia de litis**” (sic) (fojas doscientos noventa y uno). Afirmación que resulta ser totalmente falsa por tres razones fundamentales: i) Según el acta de verificación de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, ningún representante de Modas Diversas del Perú estaba en posesión del inmueble sub *litis*, sino únicamente la denunciada y ahora demandada Dora Esther Shahuano Arbildo de Navarro; ii) No se explica, si el inmueble le fue “transferido” a la interviniente Modas Diversas del Perú S.A.C. recién mediante escritura pública de fecha once de abril del año **dos mil trece**, cómo es que desde el año dos mil once, supuestamente, era propietaria y **posesionaria**? y, iii) Mediante sentencia judicial por el delito de usurpación agravada, se ha determinado que quien ha estado siempre en posesión del inmueble sub *litis* fue la ahora demandante, posesión que fue usurpada por los ahora codemandados Dora Shahuano Arbildo y Javier Quintanilla Ayala.*

- De lo que se concluye que la Modas Diversas del Perú S.A.C., no ha acreditado ser realmente la propietaria del inmueble sub *litis*, menos haber estado en posesión del mismo, tampoco sus inmediatos transferentes; las escrituras públicas que presenta no le otorgan “automáticamente” como piensa la recurrente un derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, pues no ha demostrado que sus transferentes sean realmente propietarios del *sub litis*; se ha advertido además que el contenido de las cláusulas resultan contrarias a la realidad de los hechos.
- Por lo tanto, habiendo la demandante Jesús Natividad Baldeón Ordóñez de Huayta acreditado ser la propietaria del bien inmueble sub *litis*, ubicado en el Sector Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF Lote 03 Sub Lote B distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, del departamento de Lima, con un área de 1,250 metros cuadrados, corresponde amparar la demanda de reivindicación del referido



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

inmueble a efectos de que la parte demandada, o quienes se encuentren actualmente en posesión, restituya a la demandante la posesión del mismo.

**5. Recurso de Apelación**

Mediante escrito de fecha treinta de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos treinta y seis, Modas Diversas del Perú S.A.C., interpone recurso de apelación contra la sentencia, alegando lo siguiente:

- Solicita que el superior jerárquico declare la nulidad de los actos procesales llevados a cabo en la tramitación del proceso, hasta el admisorio de la demanda, toda vez que se ha contravenido abiertamente normas procesales cumplimiento, y se ha vulnerado sistemáticamente su derecho defensa, debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y debida notificación de los actos procesales, en este caso a todas las partes que debieron ser demandados, lo cual incluye a mi representada en la condición de únicos y actuales propietarios y posesionarios del inmueble desde el uno de abril de dos mil trece.
- La demandante de mala fe y en forma temeraria ha demandado a los señores Javier Quintanilla Ayala y Dora Esther Shahuano Arbildo, cuando tenía pleno conocimiento que mi representada desde el uno de abril del 2013 ostentaba la posesión y propiedad del inmueble sub-Litis, lo cual ha quedado acreditado cuando solicita nuestra intervención como litisconsorte.
- No se ha tomado en cuenta el expediente 243-2013, sobre mejor derecho de propiedad que inicio mi representada, contra los demandantes en este proceso judicial.
- La actora tenía pleno conocimiento de que mi representada ostentaba la posesión y la propiedad del inmueble sub Litis, desde el año dos mil trece, toda vez que en su condición de demandada en el proceso de mejor derecho de propiedad, señaló que había perdido la posesión del



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

predio el 26 de abril 2012, por parte de los señores Javier Quintanilla Ayala y Dora Esther Shahuano Arbildo, a quien en esas fechas se venía siguiendo un proceso penal por usurpación.

- Posterior a nuestra incorporación como litisconsorte no se efectuaron diligencias indispensables, tal como exige el artículo 96° del Código Procesal Civil, el A quo emitió sentencia sin haber llevado a cabo audiencia exigida.
- La demandada Dora Esther Shahuano Arbildo, no ha sido emplazada válidamente en todo el decurso del proceso a su domicilio real y/o procesal., ya que la demandante en forma temeraria ha señalado como domicilio la Mz. 31 Lote 04 Asentamiento Humano Arriba Perú, siendo este el domicilio del demandado Javier Quintanilla Ayala, cuando ha quedado evidenciado que entre ambos demandados no existe relación marital o familiar, en este sentido la demanda no ha sido debidamente notificada, ya que al notificarle a la dirección de ficha RENIEC las notificaciones fueron devueltas, razón por la cual el A quo ha dispuesto que el demandante señala domicilio para notificar a la demanda, contraviniendo al artículo 155°, del Código Procesal Civil, toda vez que no se ha notificado a la demanda a su domicilio signado en RENIEC y si bien la dirección estaba incompleta, se debió notificar mediante edictos, conforme lo establece el artículo 165° del Código Procesal Civil.
- El A quo incurre en error en el considerando cuarto de la sentencia, pues señala que la demandante ha acreditado su derecho de propiedad con un contrato de compra-venta de transferencia de terreno de fecha cuatro de diciembre de dos mil dos, sin embargo dicho documento no fue legalizado al momento de su suscripción, por lo que no tiene calidad de fecha cierta.
- El A quo ha dado validez a documentos privados que hacen referencia a la transferencia del bien inmueble materia de LITIS ya que dichos documentos no cumplen con las formalidades necesarias.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

- No se ha cumplido con la exigencia de que el demandante señale la plena identificación e individualización del inmueble que se pretende reivindicar así tampoco la demandante ha acreditado ser propietaria del inmueble.

**6. Recurso de apelación**

Mediante escrito de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, obrante a fojas quinientos veintiuno, el curador procesal del co-demandado Javier Raúl Quintanilla Ayala, interpone recurso de apelación contra la sentencia, alegando lo siguiente:

- i) Si bien el artículo 1412 del código civil, establece la formalidades solemnes, el a-quo debió tener en cuenta la verificación de la compraventa antes, durante, y después de este acto procesales y demás si lo hubiese como por ejemplo el requerimiento notarial a los emplazados y los cargos de notificación como parte invitada, y/o avisos precios, lo que sea necesario donde se invitó a todos los demandados en dos oportunidades a conciliar.
- ii) La demandante no debió iniciar el proceso de reivindicación ya que a sabiendas de que su demandada se encontraban en un proceso penal de usurpación agravada desde el veintiséis de enero del 2012 y fueron condenados, y debió la demandante agotar la vía administrativa para poder notificar y emplazar a cada demandado siendo que se encuentra privado de su libertad.

**7.- Sentencia de Vista**

La Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante sentencia de vista de fecha tres de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas seiscientos treinta y ocho, **REVOCÓ** la apelada que declaró **fundada** la demanda, y **REFORMÁNDOLA** la declaró Improcedente, bajo los siguientes fundamentos:



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

- Se advierte que en la sentencia materia de grado, se ha precisado que el demandante le asiste la propiedad del bien inmueble ubicado en el **Sector Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF, lote 03 Sub Lote B del distrito de San Antonio**, ello en razón de un **acta de adjudicación de transferencia de terreno y de calidad de comunera**, mediante la cual el mismo que lo adquirió de la señora Jesús Natividad BALDEÓN ORDOÑEZ”, para lo cual adjunta el documento en **copia simple** con un sello en el reverso de Juez de Paz con fecha **veinticinco de marzo de dos mil diecisiete**, con lo cual haría suponer que estaríamos ante **un documento público desde el cuatro de diciembre de dos mil dos**.
- Las características que deben tener los **documentos públicos**, se encuentran reguladas en el artículo 235 del Código Procesal Civil, que dispone: “Es documento público: 1) El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; 2) La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y, 3) Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen a dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.
- El requisito que debe contener los documentos privados se encuentra en el artículo 236 del Código Procesal Civil dispone “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.
- Por otro lado, el artículo 245 del Código Procesal Civil dispone: “*Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1) La muerte del otorgante; 2) La presentación del documento ante funcionario público; 3) La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4) La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y, 5) Otros análogos. Excepcionalmente, el*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

*Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción”.*

- En ese sentido, el documento presentado por la demandante denominado **“Contrato Privado de Transferencia de Terreno”** de fecha cuatro de diciembre de 2002, el cual obra en copia simple a **páginas 2, no tiene la calidad de fecha cierta**, en virtud de lo expuesto en el artículo 245 del Código Procesal Civil, porque el referido *documento no se ha presentado ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; ni ante funcionario público en la debida oportunidad.*
- Si bien el demandante adjunta en su escrito de subsanación de demanda con copia legalizada del documento **“Contrato privado de Transferencia de Terreno”** de fecha dos de diciembre de dos mil dos, que se adjunta a Págs. 75, se advierte del referido documento que anverso en la parte superior tiene un sello redondo del Juzgado de Paz del Centro Poblado Anexo 22 Pampa de Canto Grande y en el reverso un sello dos mil diecisiete certifica que es copia legalizado con fecha **veinticinco de marzo de 2017**, expedido por Alejandro Huarcaya Huayta, Juez de Paz del Centro Poblado Anexo 22 Pampa de Canto Grande; sin embargo, del referido documento se infiere que la fecha de legalización es de dos meses después de la presentación de la demanda, si tenemos en cuenta que la presente demanda se ha interpuesto con fecha veintuno de febrero de 2017; con lo cual su mentada transferencia de terreno tiene fecha cierta desde veinticinco de marzo de dos mil diecisiete, por más que en el documento figure dos de diciembre de dos mil dos;
- Similar situación de hecho se corrobora con el documento probatorio de solicitud de incorporación como Co-comunera por la demandante ante la Presidencia de la Junta de Administración Local de fecha ocho de abril de dos mil nueve, que obra a **pág. tres**; Constancia de Posesión de fecha veintidós de abril de dos mil nueve, que obra a **pág. dieciséis**;



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

Certificado de Posesión de fecha dieciocho de febrero de dos mil diez, que obra a **pág. diecinueve**; Constancia de Posesión de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, que obra a **pág. veinte**; Constancia de Vivencia de fecha tres de mayo de dos mil doce, que obra a **págs. veintiuno**; pero los referidos documentos su legalización notarial es de fecha diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, con cual es de donde comienza a regir su fecha cierta, y no posterior a esta tal como pretende que sea el demandante

- Además el medio probatorio que obra en copia simple del Dictamen Fiscal 111-2016 de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciséis, que obra a **pág. veinticuatro a cuarenta y tres**, versa sobre usurpación de la posesión del inmueble *sub litis* y no sobre usurpación de la propiedad plenamente reconocida, tal como puede corroborarse en el Oficio N° 131-21013-pp-3JPTSJL-MNVP/son. en donde obra copias certificadas de las Principales del Expediente N° 131-2013, págs. ciento cuarenta y tres a doscientos veintiocho; con lo cual la demandante no habría cumplido con el primer requisito que debe tener la acción de reivindicación, el cual es acreditar la propiedad que se reclama; toda vez que en cada momento del proceso, la demandante siempre habla sobre un posesión del bien inmueble más no sobre una propiedad.
- Por otro lado, se advierte que Modas Diversas, al ingresar como Intervención Litis Consorcial a **pág. Doscientos cincuenta y tres a doscientos cincuenta y nueve** alega que “su representada es actualmente posesionaria del lote de terreno de 2,500.mts cuadrados constituido por el bien inmueble ubicado en el lote Nro 03 de la manzana “AF” Sector Cercado Quebrada de Canto grande, Distrito de San Juan de Lurigancho, el cual fue adquirido legítimamente a su anterior propietario Sra. Blanca Luz Pérez Delgado, mediante escritura Pública de Compra venta de fecha once de abril de dos mil once, celebrada ante el Notario Público de Lima, y cuya persona se encontraba en posesión legítima de mi predio”; para lo cual ha





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

presentado un Contrato de Compra Venta de bien Inmueble de una parte: Blanca Luz Pérez Delgado y de la otra parte: Modas diversas del Perú S.A.C. MODIPSA, lo cual implica, que si ésta parte alega también la propiedad mediante un documentos público, es necesario dejar a las partes que hagan valer su derecho en el modo y forma de Ley.

➤ La Corte Suprema al señalar: *“Para el Ejercicio de la acción reivindicatoria deben concurrir: 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. En tal sentido, la acción debe ser ejercitada por el propietario que no tiene la posesión del bien; que esté destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad; que sea dirigida contra el poseedor no propietario; y, que el bien este determinado.”*<sup>1</sup>.

**III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO CASATORIO**

Esta Sala Suprema por resolución de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno, obrante a fojas setenta y uno del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso, por:

- **Infracción normativa de los artículos 245 del Código Procesal Civil, 168, 923, 1351, 1352, 1361, 1373 del Código Civil, 88 y 89 de la Constitución Política y 8 y 14 del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo.** La Sala ha inaplicado el artículo 168 del Código Civil, por cuanto el contrato de la recurrente ha tenido que ser evaluado bajo el principio de buena fe, que ha sido adquirido por personas pertenecientes a una Comunidad Campesina y no tiene ningún cuestionamiento de las partes, por lo que corresponde declararlo como un contrato válido; que, se ha inaplicado el artículo 923 del Código

<sup>1</sup> Ver Casación N° 10-2014 –LA LIBERTAD, el Peruano, 30-06-2016, C. 6to, p.78641.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nro. 788-2020  
LIMA ESTE  
REIVINDICACIÓN**

Civil, pues de acuerdo a su contrato de transferencia de terreno, habiendo tenido la posesión del mismo, le corresponde como propietaria poder reivindicarlo.

La Sala ha inaplicado los artículos 1352 y 1373 del Código Civil en cuanto disponen que los contratos se perfeccionan con el consentimiento y por voluntad de las partes. La comunidad o comuneros de Jicamarca han prestado su consentimiento en la celebración del contrato de transferencia de terreno de fecha cuatro de diciembre del dos mil dos, por lo que dicho documento es válido; que, se ha inaplicado también el artículo 1361 del Código Civil, en cuanto dispone que se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad de las partes y quien niegue el mismo deberá probarla, ninguna de las partes en el proceso ha cuestionado el contrato en el texto, la fecha y las firmas, por lo que conserva su validez y eficacia jurídica.

Señala que se ha inaplicado el artículo 245 del Código Procesal Civil, en cuanto señala que un documento adquiere fecha cierta cuando es presentado ante funcionario público u otros análogos, que su contrato se ha expedido el cuatro de diciembre del dos mil dos y los actos análogos para determinar la fecha cierta se encuentran amparados en los medios probatorios de la demanda. En el considerando 14 de la sentencia materia de la presente impugnación se acredita la existencia del contrato antes del ocho de abril del dos mil nueve por lo que se cumple con el inciso 5 del artículo 245 del Código Civil de determinar la fecha por otros actos análogos o por convicción del Juez. Por otro lado, en el considerando 15 de la sentencia materia de casación, la Sala señala que el contrato fue presentado el veintiséis de abril del dos mil dieciséis ante el Ministerio Público, fecha en la que en todo caso debería fijarse la fecha cierta, con la que cumplimos con el inciso 2 del artículo 245 de que el documento fue presentado ante funcionario público (Ministerio Público).



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

Se infringe los artículos 88 y 89 de la Constitución Política del Estado; en cuanto dispone que el estado garantiza a las Comunidades Campesinas el derecho de propiedad sobre la tierra, en forma privada o comunal o cualquiera otra forma asociativa, siendo autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y libre disposición de sus tierras. En ese sentido, la recurrente ha adquirido el terreno de quienes son autónomas en el uso y libre disposición de sus tierras, por lo que su contrato se ha celebrado de acuerdo a la Constitución.

Se ha inaplicado los artículos 8 y 14 del convenio 169 de la OIT, en cuanto dispone respecto a la Comunidades Campesinas, que al aplicar la legislación nacional a los pueblos interesados deberán tomarse debidamente en consideración sus costumbres o su derecho consuetudinario; y que deberá reconocerse su derecho de propiedad y posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan y los gobiernos deben garantizar sus derechos de propiedad y posesión. Que su parte adquirió el terreno de la Comunidad Campesina de Jicamarca, se han inscrito como comunera e integra dicha comunidad, por lo que existe la obligación de garantizar y proteger su derecho de propiedad, dando validez al *“contrato de transferencia de terreno de fecha 04 de diciembre del 2002”*.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

Determinar si se han infringido las normas de carácter material señalados en los artículos 168, 923, 1351, 1352, 1361, 1373 del Código Civil, 88 y 89 de la Constitución Política y 8 y 14 del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, referidos a la interpretación del acto jurídico, la propiedad, los contratos y la competencia de las comunidades campesinas.

**V. CONSIDERANDOS DE ESTA SALA SUPREMA:**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

**PRIMERO.**- El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.**- Que, corresponde primero precisar que, conforme a reiteradas y uniformes sentencias casatorias de esta sala de Casación, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho sólo 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.

**TERCERO.**- La jurisprudencia también es uniforme al señalar que lo requisitos mínimos de la reivindicación son: que el demandante sea el dueño del bien, que el bien esté individualizado y que el demandado esté en posesión del bien. En ese sentido se pronuncia la Casación Nro. 4368-2016 – Ventanilla de esta sala, al señalar “(...) *La reivindicación es una acción real, pues nace de un derecho que tiene este carácter, el dominio, el cual le permite exigir el reconocimiento de ese derecho, y consecuentemente la restitución de la cosa por el tercero que la posea; requerimiento que solo será posible si se acredita ser el propietario indubitable del bien que se pretende reivindicar, el cual se va a establecer a consecuencia de la valoración de los medios de prueba aportados al proceso*”

**CUARTO.**- Iniciando el análisis de la infracción de la norma material del artículo 168, el recurrente alega esencialmente que el contrato que presenta



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

como medio probatorio de la adquisición del inmueble sub Litis<sup>2</sup>, debe interpretarse según el principio de buena fe; sobre el particular, éste resulta ser un argumento que no ha sido materia de debate al interior del proceso por lo que no es posible su análisis en sede casatoria.

**QUINTO.-** Dentro del contexto normativo antes citado, se aprecia que al analizar la pretensión reivindicatoria planteada por la demandante, se ha verificado que dicha parte procesal, no tiene titularidad dominial respecto al inmueble sub litis, consistente en el inmueble ubicado en el sector El Cercado Anexo 22 Jicamarca Mz. AF Lote 03 Sub Lote B distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí, del departamento de Lima, con un área de 1,250.00 metros cuadrados; el contrato privado que presentó, hace referencia como anterior propietario del predio, a la Comunidad Campesina de Jicamarca Anexo 22 – Pampa Canto Grande quien tampoco tiene título inscrito.

**SEXTO.-** En cuanto al primer requisito de la reivindicación (de ser el propietario del bien a reivindicar), la demandante debe cumplir con acreditar fehacientemente su calidad de propietario; es decir, habría que probarse fehacientemente que el transmitente era el verdadero propietario por tener a su vez un título adquisitivo, y así para atrás; por ello, se ha señalado que la prueba del dominio sería en rigor un prueba diabólica (por este motivo se la denomina a esta prueba *probatio* diabólica). Por tal, se deberá retroceder hasta una adquisición a título originario, y a partir de ella se fundamentarán válidamente los sucesivos títulos traslativos; es más, “si falta esta prueba, el actor en reivindicación sucumbe, aunque el demandado no demuestre su propiedad, en apoyo de su posesión; no es el demandado quien tiene que probar su propiedad, es el actor quien debe probar. Consecuentemente, conforme a lo señalado, y en aplicación del principio “*Onus Probandi*” la carga de la

---

<sup>2</sup> “Contrato privado de transferencia de terreno” que obra a folios 2.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

prueba corresponde a la parte que afirma hechos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil.

**SÉPTIMO.**- Asimismo, se tiene en contraposición, el derecho de propiedad sobre el mismo predio sub Litis que alega el tercero interviniente, la empresa Modas Diversas S.A.C., quien presenta como prueba de su pretensión real, una escritura pública de compra venta del mismo bien, que le fuera transferido por Blanca Luz Pérez Delgado y que tampoco tiene titularidad dominial respecto al inmueble referido. Por lo demás, se advierte que entre los mismos sujetos procesales de este proceso, existe otro proceso de mejor derecho de propiedad con inversión de la posición jurídica procesal de las partes, el cual está en trámite.

**OCTAVO.**- Consecuentemente, de la documentación antes glosada, se puede apreciar que la demandante no ha demostrado ser la propietaria del bien *sub litis* y por tanto, no tendría la legitimidad para requerir la reivindicación del inmueble, debiendo la misma hacer valer su derecho conforme a ley.

**NOVENO.**- Respecto a las normas sustantivas que regulan la institución civil de los contratos como fuente de las obligaciones, entendiéndose como el acuerdo de voluntades para establecer una relación jurídica con obligaciones sinalagmáticas, en el trámite del proceso, no han sido cuestionados ni han sido objetos de declaración de nulidad, los contratos presentados por la recurrente ni por el tercero interviniente (Modas Diversas S.A.C.), en el extremo referido al consentimiento inter partes, a su obligatoriedad y al perfeccionamiento, sino que se ha valorado los efectos jurídicos producidos de dichos documentos para ser oponible ante la pretendida reivindicación del inmueble sub litis que peticona la recurrente. Asimismo, no está en cuestionamiento la existencia ni la competencia de las Comunidades Campesinas reconocidas en la Constitución Política del Perú.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nro. 788-2020**  
**LIMA ESTE**  
**REIVINDICACIÓN**

**VI. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Jesús Natividad Baldeón Ordoñez de Huayta**, el veinticuatro de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas seiscientos cincuenta y siete; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de noviembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas seiscientos treinta y ocho; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Jesús Natividad Baldeón Ordoñez de Huayta contra Javier Raúl Quintanilla Ayala y otros, sobre reivindicación; y los devolvieron. Integra esta Sala Suprema el Señor Juez Supremo Bustamante Zegarra por licencia del Señor Juez Supremo Ruidías Farfán. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Cunya Celi**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Crdv/Bers*