



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1872-2019**  
**VENTANILLA**  
**Reivindicación y otros**

En una demanda de reivindicación, resulta imprescindible acreditar la propiedad del bien. No necesariamente que el bien se encuentre inscrito supone que tal propiedad exista

Lima, treinta de junio de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil ochocientos setenta y dos - dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

### **I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Inmobiliaria María Julia Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada**<sup>1</sup>, de fecha de ingreso 28 de marzo de 2019, contra la sentencia de vista de fecha 12 de marzo de 2019<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha 30 de octubre de 2018<sup>3</sup>, que declaró infundada la demanda.

### **II. ANTECEDENTES**

#### **1. Demanda**

Mediante escrito de fecha de ingreso 25 de marzo de 2015<sup>4</sup> el apoderado de la empresa **Inmobiliaria María Julia Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada**, interpone demanda contra Biliana Esperanza Caldas Julcarima, planteando como: (i) pretensión principal, la

---

<sup>1</sup> Página 812

<sup>2</sup> Página 796

<sup>3</sup> Página 730

<sup>4</sup> Página 38



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

### CASACIÓN N.º 1872-2019

#### VENTANILLA

#### Reivindicación y otros

reivindicación de un área de terreno de ciento veintiséis punto noventa y cuatro metros cuadrados (126.94m<sup>2</sup>), ubicado dentro de los linderos y medidas perimétricas del predio rústico denominado Parcela 06 del Sector Pampas de Ventanilla, distrito de Ventanilla – Callao, el área a reivindicar está identificada como lote N.º 02 de la manzana N.º 03 con frente al Pasaje S/N ; (ii) como pretensión accesoria, el desalojo del área de terreno descrita anteriormente; y, (iii) como pretensión alternativa, la accesión industrial de todas las construcciones de material precario y nobles, efectuadas de mala fe por la demandada.

Fundamentos de la demanda:

- Su representada es propietaria registral del predio rústico denominado parcela N.º 06 del Sector Pampas de Ventanilla, de un área de treinta y tres mil trescientos veinte punto treinta y nueve metros cuadrados (33,320.39m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Ventanilla – Callao. Dentro de dicho predio rústico la demandada ocupa indebidamente ciento veintiséis punto noventa y cuatro metros cuadrados (126.94m<sup>2</sup>), signada como lote N.º 02, manzana N.º 03 con frente al Pasaje S/N, Parcela N.º 06 del Sector Pampas de Ventanilla, distrito de Ventanilla – Callao.
- La demandada de mala fe ha efectuado construcciones precarias y de material noble en el predio materia de litigio, por lo que solicita la demolición de dichas construcciones de conformidad con lo establecido en el artículo 943º del Código Civil, toda vez que la demandada no cuenta con licencia de construcción y/o edificación respectiva.

#### 2. Contestación de la demanda



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 1872-2019**  
**VENTANILLA**

**Reivindicación y otros**

Por resolución N.º 4 de fecha 20 de julio de 2015 (página 90) la demandada fue declarada rebelde.

**3. Sentencia de primera instancia**

El Juez mediante sentencia del 30 de octubre de 2018<sup>5</sup> declaró: (i) Infundada la demanda de reivindicación y desalojo; e, (ii) Infundada la demanda sobre accesión.

Fundamentos:

- Atendiendo a la existencia del contrato de transferencia de derechos y acciones de fecha 13 de agosto de 2012, celebrado entre la demandada y Clara Eva Zunino Berisso y María Felicita Zunino Berisso, en nombre propio y en representación de: Olga Julia Zunino Berisso de Benedetti, María Zunino Berisso de Antola, Yolanda Pilar Zunino Berisso y Constanza María Esperanza Zunino Berisso, en cuya cláusula tercera se deja constancia que el precio de venta ya fue cancelado, por lo que a la fecha de celebración de la Escritura Pública de fecha 22 de agosto de 2013, mediante la cual las anteriores propietarias otorgan como aporte el inmueble a la empresa demandante, estas ya no eran las titulares del bien; por lo que el título de la emplazada es oponible al de la accionante.
- Las socias fundadoras de la entidad demandante Clara Eva Zunino Berisso y María Felicita Zunino Berisso actuando de mala fe interponen demanda de reivindicación contra la emplazada a pesar de tener pleno conocimiento que ellas como personas naturales le vendieron los derechos y acciones correspondientes al bien inmueble materia de litigio, conforme se desprende del contrato de transferencia de derechos y acciones de fecha 13 de agosto de 2012.

---

<sup>5</sup> Página 730



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 1872-2019

#### VENTANILLA

#### Reivindicación y otros

- Se tiene acreditado el derecho de propiedad de la demandada contenido en el contrato de transferencia de derechos y acciones de fecha 13 de agosto de 2012, título que prevalece frente al derecho de propiedad inscrito en los registros públicos de la demandante, cuyas accionistas fundadores utilizando a una persona jurídica ahora pretenden desconocer el mencionado acto jurídico de transmisión de propiedad; de modo y manera que la demandante ejercita su derecho colisionando con la buena fe que exige el artículo 1135° del Código Civil, no resultándole de aplicación el derecho preferente a pesar de estar debidamente inscrita en los Registros Públicos.

#### 4. Apelación

Por escrito de fecha de ingreso 15 de noviembre de 2018<sup>6</sup>, la apoderada de la empresa **Inmobiliaria María Julia Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada**, interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- Conforme los planos técnicos presentados, el área posesionada por la demandada se encuentra signada como lote 02, manzana 03, con frente al Pasaje S/N, con una extensión de ciento veintiséis punto noventa y cuatro metros cuadrados (126.94m<sup>2</sup>); empero, conforme el acuerdo Pre –Contrato de cuota inicial de fecha 17 de agosto de 2010, el área posesionada por la emplazada se encuentra signada como lote 02, manzana I con frente a la calle Los Ficus, con una extensión de ciento veinte metros cuadrados (120.00m<sup>2</sup>).
- Las pruebas que fueron incorporadas como pruebas de oficio mediante resolución N.º 12 del 22 de junio de 2016 fueron tachadas por su representada, en razón de que las mismas no acreditaban

---

<sup>6</sup> Página 763



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 1872-2019

#### VENTANILLA

#### Reivindicación y otros

vínculo contractual con la accionante ni con las accionistas Clara Eva Zunino Berisso y María Felicita Zunino Berisso.

- El precontrato de cuota inicial de fecha 17 de agosto de 2010, ha sido suscrito por Pablo Armando Guzmán Grillo y no por las accionistas Clara Eva Zunino Berisso y María Felicita Zunino Berisso, siendo que dicho representante no tenía facultades, conforme lo han acreditado mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2018.
- Respecto al contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha 13 de agosto de 2012, este está referido a la supuesta adquisición por parte de la emplazada de un lote de terreno de ciento veinte metros cuadrados (120.00m<sup>2</sup>) signada como lote 02 de la manzana A-2, lote de terreno que difiere del señalado en el documento precontrato de cuota inicial de fecha 17 de agosto de 2010.
- Las letras de cambio no han sido giradas ni firmadas por las accionistas Clara Eva Zunino Berisso y María Felicita Zunino Berisso, sino por la empresa Elías & Guzmán Asociados, empresa cuyo gerente es Pablo Armando Guzmán Grillo; la empresa fue dada de baja el 31 de mayo de 2006 por SUNAT.
- Las accionistas Clara Eva Zunino Berisso y María Felicita Zunino Berisso no han actuado de mala fe al interponer la presente demanda, por cuanto: (i) nunca tuvieron trato directo con la emplazada, (ii) la demandada nunca publicitó su expectativa de derecho de propiedad a través de la demanda de otorgamiento de escritura pública o de nulidad de acto jurídico; y, (iii) porque la demanda ha sido suscrita por Cecilia González Espinoza.

#### 5. Sentencia de vista



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 1872-2019**

**VENTANILLA**

**Reivindicación y otros**

La Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha 12 de marzo de 2019, confirmó la resolución N.º 6 que declaró infundada la nulidad formulada por la demandada; y, confirmó la sentencia que declaró infundada la demanda.

Fundamentos principales de la sentencia:

- En la demanda se reclama por el lote 2 de la manzana 3 con frente al Pasaje s/n con un área de ciento veintiséis punto noventa y cuatro metros cuadrados (126.94 m<sup>2</sup>) que se encuentra dentro de un área mayor correspondiente a la denominada Parcela 6 del Sector Pampas de Ventanilla inscrita en la Partida 70505659, mientras que al apersonarse la demandada dice que ocupa ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) correspondiente al lote 2 de la manzana I con frente a la calle Los Ficus Sector María Julia –Ventanilla, dentro del Ex Fundo Pampas de Ventanilla inscrita en la Partida 70060063.
- En el denominado contrato de transferencia de fecha 13 de agosto del 2012, se lee que el área mayor está inscrita en la Partida 19465; asimismo, a página 176 y siguientes puede verse la Partida 19465 continuada en la Partida 70060063, en cuyos asientos B0006 y B0007 se tiene que en julio del 2013, por efecto de subdivisión del predio, se independizó la denominada Parcela 6 en la Partida 70505659.
- En la página 9 y siguientes figura la Partida 12966099 del Registro de Personas Jurídicas, en cuyo asiento A0001 se lee que la demandante se constituyó en enero del 2013 (socias fundadoras: María Felicia y Clara Eva Zunino Berisso), mientras que en el asiento B0001 aparece que por escritura del 18 de Julio del 2013 se incorporó al capital el inmueble inscrito en la Partida 70505659.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 1872-2019

#### VENTANILLA

#### Reivindicación y otros

- Esto permitiría especular que luego de adquirir el bien la demandada en agosto del 2012 (dentro del área mayor inscrita en la Partida 70060063), todavía en julio del 2013 y por efecto de la subdivisión, el mismo bien (ahora dentro del área mayor inscrita en la Partida 70505659) pasó a ser lo que para la demandante es el lote 2 de la manzana 3 y que según el Plano anexo a la demanda (página 30) tiene ciento veintiséis punto noventa y cuatro metros cuadrados (126.94 m<sup>2</sup>) y un perímetro de cincuenta y cuatro punto veintiocho metros lineales (54.28 ml), con frente al Pasaje S/N y que ahora forma parte del capital de la demandante.
- Resulta importante valorar la buena fe de quién accedió primero al registro; en este caso, desconociéndose de mala fe el contrato del 13 de agosto de 2012 (transferencia a favor de la emplazada) y sin que antes fuera anulado o resuelto, accedió al registro la accionante en el año 2013 por efecto de aumento de capital de sus socias fundadoras incorporando el inmueble dentro de cuya área se encuentra el predio materia de litigio; lo que pone en evidencia la ausencia de buena fe y por ende no puede ampararse la demanda.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Civil, mediante resolución de fecha 17 de octubre de 2019, ha declarado procedente el recurso de casación, por las causales denunciadas de **infracción normativa del inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.**

### **IV. FUNDAMENTOS**

#### **Primero. Sobre las transferencias del inmueble**



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 1872-2019

#### VENTANILLA

#### Reivindicación y otros

1. A fin de determinar qué inmueble es el que se quiere reivindicar y qué es lo que ha sucedido en él, debe tenerse en cuenta que el inmueble ubicado en pasaje terreno rústico denominado Pampas de Ventanilla, partida 70060063 (partida cerrada), perteneció a Pedro Zunino Simoncelli y su esposa María Julia Berisso Ravettino.

2. Fallecido estos, Olga Julia, María Constanza, María Felicia, Clara Eva, Yolanda Pilar y Constanza María Esperanza Zunino Berisso consolidaron su propiedad por la sucesión de sus padres, inscrita el 2 de mayo de 1984 (padre) y 31 de mayo del 2000 (madre).

3. El bien se independizó en las siguientes parcelas: Parcela 3: Partida 70505656, Parcela 4: Partida 70505658, Parcela 5: Partida 70505657, Parcela 6: Partida 70505659. El área remanente se inscribió en la Partida 70505660 (página 193).

4. El inmueble que está en disputa forma parte del área que ahora se encuentra inscrito en la Partida 70505659, no debatiéndose -conforme a los términos del recurso de casación, sobre la ubicación del bien.

5. La demandante señala que dicho inmueble le pertenece, al tenerlo inscrito a su nombre debido al aporte que las señoras María Felicia y Clara Eva Zunino Berisso realizaron a la empresa Inmobiliaria María Julia Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, con fecha 18 de julio de 2013. A su vez, la demandada señala que el bien le fue transferido el 13 de agosto de 2012 por Clara Eva y María Felicia Zunino Berisso por derecho propio y en representación de Olga Julia Zunino Berisso de Benedetti, María Zunino Berisso de Antola, Yolanda Pilar Zunino Berisso, Constanza María Esperanza Zunino Berisso por poder inscrito en Partida 1120472.

#### **Segundo. La denuncia casatoria**



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N.º 1872-2019

#### VENTANILLA

#### Reivindicación y otros

6. La recurrente expresa: (i) que interpusieron tacha a las pruebas de oficio incorporadas en la resolución N.º 12, en las que figura el contrato de transferencia de fecha 13 de agosto de 2012; (ii) la motivación resulta defectuosa e insuficiente, pues quien tiene que pronunciarse sobre la autenticidad, vigencia, contenido y firma de la copia del contrato de transferencia de fecha 13 de agosto de 2012 son María Felicia Zunino Berisso y Clara Eva Zunino Berisso, pues en dicho documento no aparece su representada, pronunciamiento que deberán hacer en una audiencia especial donde se tomen sus declaraciones; y (iii) como no se ha tenido en cuenta lo aquí expuesto se han infringido las reglas de la debida motivación de las resoluciones judiciales.

#### **Tercero. Sobre la motivación de las resoluciones judiciales**

7. En lo que concierne al tema de las tachas debe señalarse:

- a. Que la admisión de pruebas de oficio es un asunto que corresponde decidir al juez, “siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso”. En el presente caso, eso es precisamente lo que aconteció, como es de ver de la Resolución N.º 12 del 22 de junio de 2016 (página 168). No hay, por tanto, infracción a lo prescrito en el artículo 194º del Código Procesal Civil.
- b. Que, además, se propició el contradictorio, pues se advierte que incorporados estos medios probatorios no solo la parte demandada expresó su disconformidad (página 201), sino también formuló tacha a los referidos documentos (página 195).
- c. Que el tema de la tacha ya ha sido resuelto mediante la resolución número 15 (página 222), la misma que no fue objeto de impugnación,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 1872-2019**

**VENTANILLA**

**Reivindicación y otros**

de manera que no es posible tratar de revivir asunto controvertido que la propia parte impugnante dejó consentir.

8. En lo que concierne a que quienes tienen que pronunciarse sobre la autenticidad, vigencia, contenido y firma de la copia del contrato de transferencia de fecha 13 de agosto de 2012 son María Felicia Zunino Berisso y Clara Eva Zunino Berisso, pues en dicho documento no aparece su representada, debe indicarse lo que sigue:

- a. El referido documento está suscrito por las señoras María Felicia y Clara Eva Zunino Berisso por propio derecho y en representación de sus hermanas, según poder inscrito en la Partida 1120472. Con dicho contrato se transfiere el bien materia de litigio a favor de la ahora demandada.
- b. Estas mismas personas son las que constituyen la empresa Inmobiliaria María Julia SCRL. (10 de enero del 2013), aumentando el capital con el inmueble que ahora se pretende reivindicar, siendo relevante señalar que la señora María Felicia Zunino Berisso fungió como gerente de la referida inmobiliaria (página 10).
- c. No se aprecia en autos que dichas personas hayan pedido la nulidad o la ineficacia del acto jurídico al que se contrae el documento de fecha 13 de agosto del 2012. Tampoco se observa que la Inmobiliaria -a pesar de tener conocimiento de lo que se abría en debate con la incorporación de la prueba de oficio- o su gerente hayan pedido a sus socias intervenir en el proceso.
- d. No se puede solicitar al Poder Judicial que supla las cargas que corresponden a las partes, ni menos que ella subsane las omisiones en las que ellas podrían incurrir. Si la accionante consideraba que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 1872-2019**

**VENTANILLA**

**Reivindicación y otros**

debía invitarse a sus socias a este proceso para que se reconociera el contenido y firma del documento del 13 de agosto del 2012 debió haberlo así solicitado, no resultando razonable que luego de emitidas las sentencias pretenda reabrir el debate.

- e. En una demanda de reivindicación, resulta imprescindible acreditar la propiedad del bien. Ello no ha ocurrido aquí, pues si bien aparece como propietaria registral la inmobiliaria demandante, ello no se condice con la transferencia realizada anteriormente al aporte societario a favor de la emplazada, cuya nulidad o ineficacia no ha sido demandada.
- f. Debe advertir que no se ha denunciado infracción del artículo 2022 del Código Civil, pero también en este supuesto no sería de aplicación, por la inexistencia de buena fe por parte de las socias de la Inmobiliaria, dado que tenían pleno conocimiento de la transferencia previa realizada. Es verdad, que una sociedad es persona distinta a quienes la integran, pero no es menos cierto que una sociedad de responsabilidad limitada es una de naturaleza cerrada, donde los socios se conocen y que generalmente se encuentra fundada sobre una base familiar (de hecho, la partida 12966099 da cuenta de ello, siendo que una de las aportantes del inmueble es una de las que participó activamente en la transferencia del mismo ), de modo que en este caso tratar de señalar que la Inmobiliaria desconocía de la transferencia realizada por sus socios no es posible admitirlo.

**Cuarto. Conclusión**

- 9. No se aprecia que la sentencia impugnada haya sido indebidamente motivada; por el contrario: (i) sobre que no se impugnó la resolución que desestimó la tacha se da cuenta en el considerando décimo cuarto; (ii)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N.º 1872-2019**

**VENTANILLA**

**Reivindicación y otros**

sobre que no se ha acreditado la nulidad o ineficacia del acto jurídico de fecha 13 de agosto del 2012 hace referencia el considerando décimo quinto; y (iii) sobre la inexistencia de buena fe el considerando décimo sexto.

10. Tales razones desvirtúan cualquier defecto de motivación, responden a los agravios presentados y coinciden con la evaluación realizada por este Tribunal Supremo.

**V. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397º del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Inmobiliaria María Julia Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 12 de marzo de 2019, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla; **DISPUSIERON** la publicación de la presente ejecutoria en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos con Biliana Esperanza Caldas Julcarima, sobre reivindicación y otros; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

**S.S.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**RUIDIAS FARFÁN**

Mmv