



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD: *En el presente caso no se verifica la infracción del artículo 923 del Código Civil, desde que la Sala Superior no ha asumido ninguna postura contraria a lo prescrito en dicha norma, sino lo que ha determinado es la existencia de copropiedad en el bien sub materia y siendo ello así, resulta inviable que un copropietario del bien postule la acción de mejor derecho de propiedad contra otro copropietario del mismo bien; por cuanto, el derecho de copropiedad faculta a cada copropietario a servirse del bien común, sin que ello implique alterar el destino del bien, ni perjudicar el interés de los demás copropietarios.*

Lima, tres de agosto de dos mil veintitrés

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; VISTA; la causa número 3050-2019, con el expediente principal; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores jueces supremos: Aranda Rodríguez, De la Barra Barrera, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Florián Vigo; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Josefina Miriam Tohalino Valencia**, obrante a folios doscientos cincuenta y uno, contra la sentencia de vista de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, a folios doscientos cuarenta y dos, que confirmó la sentencia apelada del diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, a folios ciento ochenta y siete, que declaró infundada la demanda; en los seguidos contra la Asociación “Casa Taller 26 de Marzo”, sobre mejor derecho de propiedad y otro.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios cincuenta y dos del cuadernillo de casación, su fecha veintinueve de julio de dos mil veinte, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante, Josefina Miriam Tohalino Valencia, por las causales siguientes:

2.1. a) Infracción normativa de carácter material: artículo 70 de la Constitución Política del Perú; afirma, que su primera pretensión principal se refiere al Mejor Derecho de Propiedad, como segunda pretensión principal Reivindicación y, la Declaración de Propiedad por Accesión de las edificaciones construidas por la parte demandada. Agrega que en el petitorio se habla de un área total de 176,800.78 m² (ciento setenta y seis mil ochocientos punto setenta y ocho metros cuadrados) que se encuentra dividida en Lote A con un área de 141,663.85 m² (ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y tres punto ochenta y cinco metros cuadrados) y el Lote B con un área de 35,136.92 m² (treinta y cinco mil ciento treinta y seis punto noventa y dos metros cuadrados). La parte demandada expresa que se trata de un terreno dividido en dos: La zona A que tiene un área de 3.5159 hectáreas y la zona B que tiene un área de 14.1479 hectáreas, lo que hace un total de 176,648 m² (ciento setenta y seis mil seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), siendo que en los documentos de compra venta se indica un área de 169,363.13 m² [ciento sesenta y nueve mil trescientos sesenta y tres punto trece metros cuadrados] (supuesta primera venta), luego en la segunda venta se menciona la venta de acciones y derechos por 0.45456189 % del total que posee el vendedor, hecho que no ha sido analizado pues se colige que ese porcentaje de toda la ficha registrada justo es la que ilegalmente



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

ocupa la demandada al no existir ninguna división ni partición inscrita en la Partida Registral número 04000857.

b) Infracción al artículo 923 del Código Civil, en cuanto al extremo de si el coheredero tenía autorización para vender derechos y acciones sobre el predio, ello ha quedado acreditado al ser copropietario del mismo y por ello con legitimidad para ejercer las facultades propias de tal derecho como lo señala el artículo 923 del Código Civil, por lo tanto, la compra venta resulta válida mientras no se pruebe lo contrario. No sólo son copropietarios los herederos Tohalino Valencia, sino también terceras personas, existiendo mucha divergencia en las áreas posesionadas y las declaradas en posesión por la demandada.

2.2. Infracción normativa de carácter procesal: artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el inciso 4 del artículo 122 y 194 del Código Procesal Civil; señala que no hay fundamentos a favor o en contra sobre la validez de los documentos presentados por la parte demandada, debió notificarse de oficio a todos los copropietarios del bien. Se debió manifestar por qué no se incluyó a todos los herederos y copropietarios, asimismo, conforme al artículo 194 del Código Procesal Civil, se debió practicar una pericia técnica a fin de corroborar si el 0.45456189 % de las acciones y derechos del predio en realidad es el área materia de *litis* al no existir una División y Partición inscrita e indicar por qué los contratos son válidos y la fundamentación jurídica.

III. CONSIDERANDOS

Para los efectos de la evaluación del medio impugnatorio propuesto, es menester efectuar una síntesis del desarrollo del presente proceso.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

PRIMERO.- Antecedentes del caso

3.1.1. Demanda

Es pretensión principal postulada en la demanda de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, a folios veintidós, incoada por Josefina Miriam Tohalino Valencia (representada por Segundo Lucio Cáceres Zegarra, Carlos Alberto Romero Castillo y Edith Elena Chuyacama Zevallos), contra la “Asociación Casa Taller 26 de Marzo”, les restituya un área total de 176,800.78 m² (ciento setenta y seis mil ochocientos punto setenta y ocho metros cuadrados) que se encuentran divididos en el Lote A de un área de 141,663.85 m² (ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y tres punto ochenta y cinco metros cuadrados), y en el Lote B con un área de 35,136.93 m² (treinta y cinco mil ciento treinta y seis punto noventa y tres metros cuadrados), ambos enclavados dentro del área mayor correspondiente al predio “Lomas de Catarindo y Posco”, inscrito en la partida registral número 04000857 (ficha 84777) de los Registros Públicos de Arequipa. Sostiene, que el predio inscrito en la citada partida registral, es de propiedad de los herederos Tohalino Valencia, entre las que se encuentra su representada Josefina Miriam Tohalino Valencia; siendo que el área descrita en el petitorio, viene siendo ocupada por la Asociación demandada en forma precaria, por lo que dada su condición de propietarios no poseedores debe reconocerse su derecho de propiedad. Asimismo, demanda como segunda pretensión principal, la reivindicación del citado bien y se le declare propietario por accesión de las edificaciones construidas por la parte demandada en el terreno de su propiedad.

3.1.2. Contestación a la demanda

Por escrito de folios noventa y uno, su fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete, la demandada “Asociación Casa Taller 26 de Marzo” absolvió el traslado de la demanda, manifestando, que adquirió el bien materia de la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

presente controversia mediante documento privado de fecha cierta del siete de mayo del dos mil siete, de parte del coheredero Cosme Salomón Tohalino Valencia, quien actuó en representación de los demás coherederos. Agrega que, en razón que los demás coherederos pretendieron desconocer la venta, aun cuando no era necesario y para proteger su derecho e inversión de años de trabajo, celebraron una nueva operación contractual en virtud del cual adquieren del mismo coheredero el 0.45456189% de sus derechos hereditarios sobre el bien, en mérito del cual se convierten en copropietarios del inmueble sub materia.

3.1.3. Inspección judicial

Mediante el acta de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho (folios ciento setenta y dos), se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial, con la sola concurrencia de la parte demandada; acto en el cual se dejó constancia de las incidencias ocurridas en el predio, tales como que bien ha sido fraccionado en dos partes a raíz de la construcción de una carretera y que en el plano aportado al proceso, se identifica como zona “A” y zona “B”, siendo que en la primera área se han trazado y delineado distintas secciones o lotes, y en gran parte se han afirmado las vías de acceso, existiendo habitaciones levantadas con material precario (carrizo, triplay, calaminas, etc.) y cada una cuenta con poseedores individualizados. Además, se indica, entre otros, que la zona “B”, igualmente, presenta las mismas características antes detalladas.

3.1.4. Sentencia de primera instancia

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia obrante a folios ciento ochenta y siete, su fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, que declaró infundada la demanda. Se sostiene, que mediante el documento privado de compra venta de fecha cierta del siete de mayo del dos mil siete, obrante a folios ciento ocho se ha acreditado que la entidad



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

demandada adquiere una parte del bien antes referido, esto es, la extensión de 169,363.13 m² (ciento sesenta y nueve mil trescientos sesenta y tres punto trece metros cuadrados); dicha venta fue realizada por Cosme Salomón Tohalino Valencia, en su condición de apoderado de sus mandantes Horacio Augusto Tohalino Valencia, Tula Emilia Cáceres Velásquez, Ángel María Tohalino Valencia, Leonor Victoria Moscoso Cornejo, Hugo Edgardo Tohalino Valencia, Mariza Norma Briceño Moscoso, Sara Idelfonsa Tohalino Valencia, Clementina Felicitas Tohalino Valencia, Francisca Esther Tohalino Valencia. Agrega, que conforme al certificado literal de folios ciento sesenta y tres y siguientes, dichas personas otorgaron poder en favor de Cosme Salomón Tohalino Valencia y Esther Tohalino Valencia para que conjunta e indistintamente puedan representarlos en cuanto a sus derechos sobre el predio “Lomas de Catarindo y Posco”, con facultades de disposición inclusive; por lo que, al realizarse el acto de disposición en favor de la asociación demandada, su vendedor estaba facultado para realizarlo. Asimismo, se señala, que mediante escritura pública del siete de setiembre de dos mil dieciséis, el referido copropietario del predio “Lomas de Catarindo y Posco”, Cosme Salomón Tohalino Valencia vendió a favor de la asociación demandada, el equivalente a 0.45456189 % de los derechos hereditarios que le corresponden sobre el señalado bien y con la inspección judicial de folios ciento setenta y dos, se ha constatado que la asociación demandada se encuentra en posesión del área materia del petitorio de la demanda, la misma que está enclavada dentro del área mayor que corresponde al predio “Lomas de Catarindo y Posco” inscrito en la partida registral 04000857 (ficha 84777) del Registro de la Propiedad Inmueble. De lo actuado se aprecia que la parte demandante se atribuye la propiedad sobre la totalidad del predio “Lomas de Catarindo y Posco” inscrito en la partida registral 04000857 (ficha 84777) del Registro de la Propiedad



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

Inmueble; en tanto que la parte demandada se atribuye la propiedad de una parte del bien, esto es, del área sobre el cual se encuentra en posesión en mérito al anotado documento privado de compra venta de folios ciento ocho; dicho acto jurídico de compra venta realizado por el representante de los copropietarios en favor de la asociación demandada, produce un efecto traslativo de dominio a favor de los adquirientes, la entidad demandada al haber adquirido el bien mediante el referido contrato de compra venta, se encuentra en posesión del área materia de la controversia a título de propietaria. Asimismo, recalca, que no existe por parte de los demandantes derecho de propiedad sobre el área discutida, toda vez que la que correspondía, ha sido desplazado en favor de la entidad demandada como consecuencia de la relación contractual de compra venta y el documento que lo contiene no ha sido cuestionado por la parte demandante lo que significa su aceptación tácita. Adicionalmente a ello, se determina que la adquisición por parte de la asociación demandada de un porcentaje de los derechos de copropiedad que sobre el bien tiene Cosme Salomón Tohalino Valencia, también provoca especiales consecuencias sobre la titularidad del bien, si se tiene en cuenta que el copropietario puede disponer de su cuota ideal conforme el artículo 977 del Código Civil y convierte automáticamente a la asociación en copropietaria del bien en donde tiene una participación que equivale a la cuota adquirida, esto es 0.45456189 % sobre la totalidad del mismo. En aplicación del artículo 974 del Código Civil la parte demandada está plenamente autorizada para disfrutar del bien común; no se ha producido el presupuesto para la procedencia del mejor derecho de propiedad, toda vez que respecto del área objeto del proceso no existen dos títulos de propiedad que obligue al juzgador a determinar cuál de los titulares debe ser preferido por el ordenamiento jurídico, si se toma en cuenta que respecto al acto jurídico de compra venta, la propiedad sobre esa porción



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

ya fue desplazada en favor de la demandada; en tanto que si se considera la venta de los derechos de copropiedad en favor de la demandada, ésta se encuentra en la misma situación jurídica que los demandantes, ambos son titulares del derecho de dominio sobre el bien en proporción a sus respectivas cuotas, por lo que la demanda al respecto deviene en improcedente. La parte demandada no puede pretender la reivindicación del bien si no ha acreditado su derecho de propiedad sobre el área a que se refiere el petitorio de la demanda; y en todo caso porque teniendo la demandada la condición de copropietaria sobre el bien en referencia, tiene similar derecho que la demandante y por ende se encuentra legitimada para ejercer la posesión sobre el mismo. En cuanto a la pretensión de accesión de las edificaciones realizadas en el predio, sigue la misma suerte que las pretensiones anteriores

3.1.5. Apelación de la parte demandante

La parte demandante al formular el recurso de apelación (folios doscientos siete) contra la sentencia de primera instancia, señala: **i)** El Juzgado de primera instancia no ha valorado conjunta y razonadamente los medios probatorios aportados al proceso; existe divergencia entre las áreas posesionadas y declaradas en posesión por la demandada, hecho que no ha sido corroborado; en su petitorio señala un área total de 176,800.78 m² (ciento setenta y seis mil ochocientos punto setenta y ocho metros cuadrados) que se encuentran divididos en el lote A de un área de 141,663.85 m² (ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y tres punto ochenta y cinco metros cuadrados) y el lote B con un área de 35,136.93 m² (treinta y cinco mil ciento treinta y seis punto noventa y tres metros cuadrados); la parte demandada habla de un terreno dividido en dos segmentos con áreas distintas que no se condice con las áreas de terreno que aparece en los documentos de compraventa, hecho que no ha sido



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

analizado, estableciéndose técnicamente mediante pericia si el área en posesión concuerda con el porcentaje vendido ilegalmente, es decir no saben qué área corresponde a quien; **ii)** La apelada expresa que mediante escritura pública del siete de setiembre del dos mil dieciséis el copropietario del predio “Lomas de Catarindo y Posco”, procede a vender en favor de la asociación demandada el equivalente a 0.45456189 % de los derechos hereditarios que le corresponden sobre el bien, lo que resulta confuso, por un lado, dice la primera compraventa un área determinada con linderos y ubicación exacta y por otro lado, refiere un porcentaje de ubicación incierta, siendo que las áreas no concuerdan, por lo que la sentencia es nula; y **iii)** La apelada refiere que ha quedado acreditado con la inspección judicial que la demandada se encuentra en posesión del área materia del petitorio, la que se encuentra enclavada dentro del área mayor que corresponde al predio “Lomas de Catarindo y Posco”, concluyendo erróneamente que dicha área posesionada corresponde al 0.45456189% de los derechos hereditarios que le corresponden sobre el bien señalado y sin ningún razonamiento sobre la autorización para vender derechos y acciones por un coheredero, sin que se haya efectuado una pericia para determinar el área materia de litis. Agrega, que no se advierte razonamiento que acredite la buena fe registral de los demandados y su vendedor; existe grave contradicción entre los peticionado, lo comprado, generando incertidumbre en la decisión adoptada por el juzgador, vulnerando la garantía del debido proceso a que se refiere el artículo 139.3 de la Constitución.

3.1.6. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior al emitir la sentencia de vista obrante a folios doscientos cuarenta y dos, su fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, confirma la sentencia apelada que declaró infundada la demanda. Manifiesta, en



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

cuanto al área materia de litigio, que en efecto, de los fundamentos del escrito de demanda de folios veintidós y siguientes la demandante ha indicado que el área total del predio reclamado es de 176,800.78 m² (ciento setenta y seis mil ochocientos punto setenta y ocho metros cuadrados), dividido en lote A con un área de 141,663.85 m² (ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y tres punto ochenta y cinco metros cuadrados) y lote B con un área de 35,136.93 m² (treinta y cinco mil ciento treinta y seis punto noventa y tres metros cuadrados) de un área mayor inscrita en la Partida número 04000857, en tanto que la parte demandada acredita haber adquirido de uno de los coherederos Cosme Salomón Tohalino Valencia un área de 169,363.13 m² (ciento sesenta y nueve mil trescientos sesenta y tres punto trece metros cuadrados) del predio denominado “Lomas de Catarindo y Posco” como se advierte del documento privado de compraventa de fecha siete de mayo del dos mil siete, de folios setenta y seis y ciento ocho y testimonio de escritura pública de compraventa de fecha siete de setiembre del dos mil dieciséis de folios setenta y nueve y siguientes, que se encuentra enclavada en un predio de mayor extensión; esto es, 3,998.6774 hectáreas como se desprende de la copia literal de dominio de folios catorce, con lo que se acredita que los demandados tienen derechos sobre el mismo bien, al haber adquirido legítimamente de uno de sus copropietarios y que resulta oponible al mejor derecho de propiedad y reivindicación demandada. En cuanto al extremo sobre si el coheredero tenía o no autorización para vender derechos y acciones sobre el predio, conforme está acreditado con la copia literal de folios catorce, Cosme Salomón Tohalino Valencia acreditó ser copropietario del predio materia de controversia y por ello con legitimidad para ejercer las facultades propias de tal derecho como lo señala el artículo 923 del Código Civil, por lo tanto dicha compraventa resulta válida mientras no se pruebe lo contrario. En cuanto a la buena fe registral, como se tiene



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

analizado, la transferencia del predio a favor de la asociación demandada goza del principio de buena fe registral y por tanto la asociación demandada posee legítimamente el predio materia de litis, siendo así no concurren los presupuestos fácticos para estimar la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación.

SEGUNDO.- Materia en debate en el presente medio impugnatorio

En primer término, deberá determinarse si al emitirse la recurrida se han infringido las normas procesales denunciadas en casación. A continuación, si esta Sala Suprema estimase que no se ha incurrido en infracción normativa procesal, se procederá a evaluar la denuncia por la causal de infracción normativa material en los términos denunciados por la casante.

TERCERO.- Pronunciamiento de la Corte Suprema

Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional emitida por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizada, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad¹ y Casación N° 615-2008/Arequipa²; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

¹ Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² Diario oficial "El Peruano": Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

CUARTO.- Habiéndose declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracción normativa de carácter material y procesal, corresponde analizar en primer término ésta última, por cuanto, de declararse fundada, ya no será necesario evaluar la denuncia casatoria por causal de derecho material.

QUINTO.- En cuanto a la denuncia casatoria relativa a la infracción de carácter procesal; es del caso señalar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, regula el principio de tutela judicial efectiva; el Tribunal Constitucional en relación a dicho precepto ha establecido lo siguiente: *“Como lo ha señalado este Colegiado en anteriores oportunidades, la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia”*³.

SEXTO.- En ese sentido, no debe perderse de vista que en el caso de autos estamos frente a un proceso de naturaleza civil, en el cual la parte accionante ha postulado las pretensiones de mejor derecho de propiedad y

³ Expediente N°763-2005-PA/TC de fecha 13 de abril de 2005



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

reivindicación y conforme a lo previsto en el primer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil “*el proceso se promueve solo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar*”. La doctrina autorizada señala al respecto “*el principio rector del proceso civil es el dispositivo, que consagra que sin la iniciativa de la parte interesada no hay demanda: nemo iudex sine actore. Para este principio, aquellos asuntos en los cuales solo se dilucida un interés privado, los órganos del poder público no deben ir más allá de lo que desean los propios particulares, situación distinta si es el interés social el comprometido, frente a lo cual no es lícito a las partes interesadas contener la actividad de los órganos del poder público. Este principio no es absoluto, pues se permite la intervención de oficio del juez en el impulso del proceso y la prueba de oficio*”⁴. Por lo tanto, la actividad procesal desarrollada en los presentes autos, viene siendo impulsada por iniciativa de las partes interesadas, en virtud del indicado precepto procesal, regulado en nuestro ordenamiento legal y respaldado con la anotada posición doctrinaria; razón por la cual, no resulta factible que el órgano jurisdiccional se sustituya en la defensa de las partes procesales, tanto más si la parte recurrente ha tenido expedito su derecho de ejercer los mecanismos legales para la cautela de sus derechos sustantivos.

SÉTIMO.- Por consiguiente, en relación a la alegación de la parte recurrente en cuanto asevera que “*en la resolución de vista no existe fundamentos a favor o en contra sobre la validez de los documentos presentados por la parte demandada*”, debe señalarse lo siguiente: **i)** La parte demandada aportó al proceso, el documento privado de compra venta de fecha siete de mayo de dos mil siete, obrante a folios ciento ocho,

⁴ Ledesma Narváez, Marianella. “Comentarios el Código Procesal Civil”. Tomo I. Edit. Gaceta Jurídica. 1ª Edic. Julio 2008. p.49.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

mediante el cual adquirió 169,363.13 m² (ciento sesenta y nueve mil trescientos sesenta y tres punto trece metros cuadrados) del predio sub materia; dicha venta fue realizada por Cosme Salomón Tohalino Valencia, en su condición de apoderado de sus mandantes Horacio Augusto Tohalino Valencia, Tula Emilia Cáceres Díaz, Ángel María Tohalino Valencia, Leonor Victoria Moscoso Cornejo, Hugo Edgardo Tohalino Valencia, Mariza Norma Briceño Moscoso, Sara Idelfonsa Tohalino Valencia, Clementina Felicitas Tohalino Valencia, Francisca Esther Tohalino Valencia, Rubén Alfredo Meneses Zevallos y Josefina Miriam Tohalino Valencia; **ii)** Asimismo, la referida demandada presentó, ente otros documentos, la escritura pública del siete de setiembre de dos mil dieciséis, mediante el cual el referido copropietario del predio “Lomas de Catarindo y Posco”, Cosme Salomón Tohalino Valencia, le transfirió en venta a su favor el equivalente a 0.45456189 % de los derechos hereditarios que le corresponden sobre el citado bien; **iii)** No se aprecia de lo actuado que la parte recurrente luego de ser notificada con el escrito de contestación a la demanda, efectuada por la parte emplazada, haya formulado algún cuestionamiento contra la prueba documental aportada por la entidad demandada. En efecto, no se verifica en los presentes autos la existencia de alguna cuestión probatoria promovida por la parte accionante, que incida sobre la validez de los referidos medios probatorios, tan es así que al fijarse los puntos materia de la presente controversia, no aparece que alguno de ellos tenga vinculación sobre el cuestionamiento a la validez de dichos medios probatorios, tal como se corrobora del mérito de la resolución obrante a folios ciento veinticinco, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho. De lo expuesto, se comprueba que la alegación de la recurrente *-respecto a la inexistencia de pronunciamiento sobre la validez de los documentos presentados por la parte demandada-* carece de asidero fáctico y legal.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

OCTAVO.- Respecto a la alegación de la recurrente, que “*debió notificarse de oficio a todos los copropietarios del bien y se debió manifestar por qué no se incluyó a todos los herederos y copropietarios*”; conforme a lo glosado en el Fundamento Sexto de la presente resolución, en los procesos judiciales de esta naturaleza rige el principio dispositivo, siendo que según la relación jurídico procesal entablada con la presente demanda, el emplazamiento de la misma se dirigió únicamente contra la “Asociación Casa Taller 26 de Marzo”, con quien la actora alegó tener derechos en disputa y por esa razón, consideró tener mejor derecho de propiedad sobre el bien sub materia y consecuentemente, solicitó la reivindicación del indicado predio. Adicionalmente a ello, debe tenerse en cuenta que mediante el auto de folios ciento veinte, su fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, se declaró el saneamiento del proceso, declarándose la existencia de una relación jurídica procesal, precluyendo de esta forma, toda petición referida directa o indirectamente a cuestionar dicha relación, tal como lo prevé el artículo 466⁵ del Código Procesal Civil. Es más, se aprecia de lo actuado que mediante el escrito de folios ciento veinticuatro la parte hoy recurrente, en consonancia con la declaración de saneamiento emitida en autos, solicitó se fijen los puntos materia de la controversia, lo cual aconteció subsecuentemente, tal como se verifica de la resolución a folios ciento veinticinco, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho. Por consiguiente, la alegación de la parte recurrente sobre *la falta de notificación a los demás copropietarios del predio sub materia e inclusión de los mismos al presente proceso*, no merece ningún amparo

⁵ **Artículo 466. Efectos de la declaración de la existencia de una relación procesal válida** Consentida o ejecutoriada la resolución que declara la existencia de una relación jurídica procesal válida, precluye toda petición referida, directa o indirectamente, a la validez de la relación citada.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

legal, porque ha precluido cualquier alegación al respecto, en virtud de lo regulado en el acotado artículo 466 del Código Procesal Civil.

NOVENO.- Finalmente, en cuanto a los fundamentos de la denuncia casatoria por infracción procesal, la recurrente aduce que *“conforme al artículo 194 del Código Procesal Civil, se debió practicar una pericia técnica a fin de corroborar si el 0.45456189 % de las acciones y derechos del predio en realidad es el área materia de litis al no existir una División y Partición”*. Al respecto, es menester traer a colación que conforme a la Primera regla de la sentencia expedida en el X Pleno Casatorio Civil (Cas. N° 1242-2017-Lima Este), que constituye precedente judicial vinculante, *“El artículo 194⁶ del Código Procesal Civil contiene un enunciado legal que confiere al juez un poder probatorio con carácter de facultad excepcional y no una obligación; esta disposición legal habilita al juez a realizar prueba de oficio, cuando el caso así lo amerite, respetando los límites impuestos por el legislador”*. Asimismo, el artículo 194 del Código Procesal Civil (modificado por la Ley N° 30293, publicado en el Diario Oficial el veintiocho de diciembre de dos mil catorce), destaca el carácter excepcional de la prueba de oficio, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes no resulten suficientes para producir convicción en el órgano jurisdiccional y se resuelva la controversia, estableciendo como requisito para su

⁶ **Artículo 194. Pruebas de oficio** Excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. Con esta actuación probatoria el Juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba. La resolución que ordena las pruebas de oficio debe estar debidamente motivada, bajo sanción de nulidad, siendo esta resolución inimpugnabile, siempre que se ajuste a los límites establecidos en este artículo. En ninguna instancia o grado se declarará la nulidad de la sentencia por no haberse ordenado la actuación de las pruebas de oficio. El Juez puede ordenar de manera excepcional la comparecencia de un menor de edad con discernimiento a la audiencia de pruebas o a una especial.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

actuación, que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. En el caso de autos, no emerge del proceso que se haya establecido como punto de la controversia la actuación de una prueba pericial con el propósito señalado por la recurrente; desde que según los hechos postulados en la demanda, lo que la actora solicitó es la declaración de su mejor derecho de propiedad respecto del área total de 176,800.78 m² (ciento setenta y seis mil ochocientos punto setenta y ocho metros cuadrados), divididos en el Lote A (área de 141,663.85 m²) y en el Lote B (área de 35,136.93 m²), enclavados dentro del área mayor correspondiente al predio “Lomas Catarindo y Posco”, siendo que la posesión por la parte demandada de tales partes (lotes), ha sido corroborada en la inspección judicial correspondiente. Ergo, los órganos de instancia no han visto necesaria la actuación de la prueba pericial en los términos denunciados, lo que se reitera, constituye una facultad discrecional y no una obligación del órgano jurisdiccional; por lo tanto, tal alegación, corre la misma suerte que las anteriores. Por lo que, el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal deviene en infundado.

DÉCIMO.- En relación a la denuncia casatoria por la causal de infracción normativa material, es del caso destacar, que el derecho de propiedad es un derecho de naturaleza fundamental que está consagrado en el artículo 2 incisos 8 y 16 de la Carta Política de la Nación, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente N° 0008-2003-AI/TC, en relación a dicho derecho ha precisado: *“(...) como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno. (...) Dicho derecho corresponde, por naturaleza, a todos los seres humanos; quedando estos habilitados para usar y disponer auto determinativamente de sus bienes y de los frutos de los mismos, así como también transmitirlos por donación o herencia. Como tal, deviene en el atributo más completo que se puede tener sobre una cosa". Asimismo, la Corte Suprema de Justicia de la República, en la sentencia emitida en la Casación N° 1675-2017-Lima, ha señalado que *"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 solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad"*.

DÉCIMO PRIMERO.- En el caso de autos, tal como lo han constatado las instancias de mérito, la parte demandada ha adquirido válidamente un porcentaje de los derechos de copropiedad que sobre el bien tiene Cosme Salomón Tohalino Valencia, quien en su calidad de copropietario puede disponer de su cuota ideal (artículo 977 del Código Civil). Consecuente con lo anterior, resulta de lógica jurídica la aseveración de la instancia inferior al indicar que dicha situación fáctica, convierte automáticamente a la Asociación demandada en copropietaria del bien sub materia, donde tiene una participación equivalente a su cuota adquirida, esto es 0.45456189 % sobre la totalidad del bien. Por ende, resulta evidente que siendo la Asociación demandada copropietaria del bien, en aplicación del artículo 974 del citado Código sustantivo, dicha Asociación está facultada al



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

disfrute del bien común. De lo expuesto, no cabe ninguna duda que resulta ajeno a los fines del proceso, establecer el porcentaje de derechos y acciones que posee el mencionado vendedor, Cosme Salomón Tohalino Valencia, respecto del bien sub litis, desde que no constituye un punto controvertido del proceso y además, dicha persona no ha sido comprendida como parte procesal en los presentes autos; por lo que, la presunta falta de análisis de dicho aspecto en la recurrida, carece de relevancia jurídica.

Por lo demás, no se verifica tampoco la infracción del artículo 923 del Código Civil, desde que la Sala Superior no ha asumido ninguna postura contraria a lo prescrito en dicha norma, sino lo que ha determinado es la existencia de copropiedad en el bien sub materia y siendo ello así, resulta inviable que el copropietario del bien postule la acción de mejor derecho de propiedad contra otro copropietario del mismo bien; por cuanto, el derecho de copropiedad faculta a cada copropietario a servirse del bien común, tal como dispone el artículo 974 del Código Civil, sin que ello implique alterar el destino del bien, ni perjudicar el interés de los demás copropietarios. En el caso de autos, es un hecho constatado en el desarrollo del proceso, a través de la inspección judicial llevada a cabo en los presentes autos, que la entidad demandada viene ocupando el predio antes mencionado, lo cual no está reñido contra ley, pues el derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario.

DÉCIMO SEGUNDO.- De lo expuesto, se determina que la recurrida se ha emitido con arreglo a los presentes actuados y a ley aplicable al caso concreto; por consiguiente, se debe declarar infundado el recurso de casación.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 3050-2019
Arequipa
Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación**

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas:

- 4.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Josefina Miriam Tohalino Valencia, obrante a folios doscientos cincuenta y uno de los autos principales; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos cuarenta y dos, que confirmó la sentencia apelada de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento ochenta y siete, que declaró infundada la demanda; en los seguidos por Josefina Miriam Tohalino Valencia contra la Asociación “Casa Taller 26 de Marzo”, sobre mejor derecho de propiedad y otro.
- 4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

LAA/jd