



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad.

Lima, dieciocho de mayo de dos mil veintitrés

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa seis mil setecientos setenta y dos-dos mil diecinueve Huaura, con el expediente acompañado, 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 presentado con fecha 06 de noviembre de 2019, que obra a folios 640, interpuesto por el recurrente, **Rómulo Jesús Ramírez Ramírez**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N.º 36, de fecha 11 de octubre de 2019, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que confirmó la sentencia contenida en la resolución N.º 31, de fecha 26 de marzo de 2019, en el extremo que resuelve: “3.3) *Declarar infundada la accesión de las construcciones realizadas de mala fe por el demandado en el inmueble materia de autos; 3.4) Declarar que las construcciones existentes en el inmueble litigado han sido efectuadas por el demandado, de buena fe; en consecuencia, se deja a elección de los demandantes, en ejecución de*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

sentencia, hacer suyas las construcciones existentes en el inmueble litigado, pagando su valor; o exigir al demandado para que pague el valor del inmueble sobre el cual existe tales construcciones; elección que deberá hacer la parte actora dentro del plazo de 10 días bajo apercibimiento de tener el derecho de elegir la parte demandada. 3.5) Declarar improcedente el lanzamiento de las personas que se encuentran poseyendo el bien inmueble materia de litigio, entre tanto No se haya producido la elección dispuesta. 3.6) Declarar infundada el pago de indemnización por daños y perjuicios. 3.7) Exonerar a la demandada el pago de costas y costos del proceso. 2.- Revocar la sentencia contenida en la resolución N.º 31, de fecha 26 de marzo de 2019, en el extremo que resuelve: 3.1) Declarar infundada la pretensión de reivindicación del inmueble materia de autos; 3.2) Declarar el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes, debido a que éstos tienen título de propiedad prevalente frente al título de propiedad del demandado respecto al indicado inmueble, 3.- Reformándola: Declararon fundada la demanda en parte, respecto a la pretensión de reivindicación correspondiendo que el demandado Rómulo Jesús Ramírez Ramírez reivindique en la posesión del bien inmueble ubicado en el jirón Bolognesi N.º 237 – Huacho, con una extensión de 96.20 m², a los demandantes Henry Martin Avila Torres y Delia Fabiola Villafane Barrera, en su condición de propietarios; siempre que opten en ejecución de sentencia por abonar las construcción realizada sobre dicho predio por el demandado, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de no hacerlo, lo cual se determinará en ejecución de sentencia”.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito postulatorio presentado el 06 de junio de 2014, a fojas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

34, **Henry Martín Ávila Torres y Delia Fabiola Villafane Barrera**, acuden al órgano jurisdiccional con la finalidad de demandar la reivindicación del inmueble ubicado en el jirón Bolognesi N.º 237, Huacho, cuya extensión superficial es de 96.20 m². Además solicitan las siguientes pretensiones:

- La adquisición por accesión de las construcciones realizadas por el demandado en el bien inmueble mencionado, debido a que estas se han realizado de mala fe.
- Se ordene el lanzamiento de las personas que se encuentren poseyendo el bien inmueble mencionado, sin mediar título alguno o sin la autorización de los demandantes.
- Se condene al demandado el pago de una indemnización por daños y perjuicios ascendente a la suma de S/ 20,000.00, por los daños y perjuicios ocasionados a los demandantes, por lucro cesante, daño emergente y daño moral.

Señalan los siguientes fundamentos:

- Refieren que con fecha 16 de enero de 2012, obtuvieron la propiedad del bien inmueble ubicado en jirón Bolognesi N.º 237-Huacho, de su anterior propietario Carlos Alberto Barboza La Rosa, procedieron a inscribir su derecho real de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida electrónica N.º 08002786, asiento C00002.
- El demandado pretende sustentar la propiedad del bien inmueble materia de *litis* de un documento privado de compraventa (minuta) el mismo que ha sido ofrecido en otro proceso civil de desalojo así como en una investigación penal por el delito de falsificación de documentos.
- La pretensión accesoria está destinada a adquirir las construcciones realizadas por el demandado en el bien inmueble *sub litis*, las cuales



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

han sido edificadas de mala fe por el demandado porque conocía perfectamente que no era el propietario del bien.

- En cuanto a la pretensión de indemnización, el demandado al negarse a retirarse del bien inmueble pese a tener conocimiento de la titularidad intenta sorprender a los demandantes con la existencia de un documento privado de dudosa procedencia.

2. Contestación de la demanda

El demandado, **Rómulo Jesús Ramírez Ramírez**, a través de escrito a folios 55, contesta la demanda, sostiene que ocupa el bien inmueble materia de *litis* desde el año 1991, posesión que le fue entregada por doña Carmela Barboza Curioso, posesión efectiva, real, pública y pacífica, hasta el 2012, cuando los demandantes interponen un proceso de desalojo por ocupación precaria, ante el Primer Juzgado Civil de Huacho. Agrega que, Carmela Barboza Curioso, con fecha 02 de noviembre de 2000, le ha transferido por compraventa, la que a la fecha mantiene su plena vigencia, porque no ha sido declarada nula, y mientras no se declare su nulidad, esta surte todos sus efectos legales, por lo tanto prueba su derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, haciendo presente que es mucho más antigua que la compraventa realizada por los demandantes.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia contenida en la resolución N.º 31, de fecha 26 de marzo de 2019, a folios 584, el Segundo Juzgado Civil de Huaura de la Corte Superior de Justicia de Huaura, resolvió: **i) Declarar *infundada*** la pretensión de reivindicación del inmueble materia de autos, ubicado en el jirón Bolognesi N.º 237–Huacho, cuya extensión superficial es de 96.20 m²; **ii) Declarar el *mejor derecho de propiedad*** a favor de los demandantes, debido a que éstos tienen título de propiedad prevalente,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

frente al título de propiedad del demandado respecto al indicado inmueble, ubicado en el jirón Bolognesi N.º 237-Huacho, cuya extensión superficial es de 96.20 m²; **iii)** Declarar infundada la accesión de las construcciones realizadas de mala fe por el demandado en el bien inmueble materia de autos; **iv)** Declarar que las construcciones existentes en el inmueble litigado han sido efectuadas por el demandado, de buena fe; en consecuencia, se deja a elección de los demandantes, en ejecución de sentencia, hacer suyas las construcciones existentes en el inmueble litigado, pagando su valor; o, exigir al demandado para que pague el valor del inmueble sobre el cual existen tales construcciones; elección que deberá hacer la parte actora dentro del plazo de 10 días, bajo apercibimiento de tener el derecho de elegir la parte demandada; **v)** Declarar **improcedente** el lanzamiento de las personas que se encuentren poseyendo el bien inmueble materia de litigio, entre tanto no se haya producido la elección dispuesta; **vi)** Declarar **infundada** el pago de la indemnización por daños y perjuicios; y, **vii)** Exonerar a la demandada el pago de costas y costos del proceso.

Señala como fundamentos los siguientes:

- Respecto a la pretensión de reivindicación. Los demandantes, Henry Martín Ávila Torres y Delia Fabiola Villafane Barrera, han adquirido el inmueble ubicado en jirón Bolognesi N.º 237, del distrito de Huacho, provincia de Huaura, de un área de 117 m², por la suma de USD 23,000.00, mediante escritura pública, de fecha 16 de enero de 2012, escritura pública que ha sido objeto de aclaración, mediante otro instrumento público, de fecha 18 de octubre de 2013, que corre a fojas 09, habiendo sido inscrita en los Registros Públicos, en la partida electrónica N.º 08002786 del Registro de Predios de Huacho, como así aparece del certificado registral inmobiliario.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

- El demandado, Rómulo Jesús Ramírez Ramírez, ostenta el título de propiedad sobre el mismo inmueble por haberlo adquirido en compraventa de Carmela Barboza Curioso, pagando el valor de USD 10,000.00, mediante el instrumento privado, de fecha 02 de noviembre de 2000.
- En un proceso de reivindicación, en caso de presentarse de que tienen título de propiedad tanto la parte actora como la parte emplazada, como ocurre en la presente causa, corresponde abordar la figura de mejor derecho de propiedad.
- En el caso de autos, los demandantes han adquirido el 16 de enero de 2012, por escritura pública, que corre a fojas 06 y que, el demandado, Rómulo Jesús Ramírez Ramírez, ha adquirido el 02 de noviembre de 2000, como obra a fojas 50, esto es que, el título del demandado es anterior al de los demandantes; sin embargo, dicho instrumento privado carece de fecha cierta, más, si no ha sido presentado a la notaría para la elevación a escritura pública, de ahí se concluye que los demandantes tienen mejor derecho de propiedad frente al demandado, quien tiene título por instrumento privado que no tiene calidad de fecha cierta.
- En cuanto a la pretensión accesoria de accesión. Los demandantes pretenden que se les adjudique las construcciones existentes sobre el inmueble materia de litigio, por considerar que han sido construidas por el demandado, de mala fe.
- El demandado, Rómulo Jesús Ramírez Ramírez, ha poseído el inmueble en virtud del contrato de compraventa, de fecha 02 de noviembre de 2000, por lo que se asume que, las construcciones han sido efectuadas por el indicado demandado, en la creencia de ser propietario de dicho inmueble, esto es, se denota la buena fe de la construcción por el demandado.
- Es así que, siendo la edificación existente en el inmueble de buena fe,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

y al haberse concluido que los demandantes tienen mejor derecho de propiedad del indicado inmueble; los demandantes, como dueños del inmueble pueden optar entre pagar lo edificado por el demandado u obligar a éste a que pague el valor del terreno, de acuerdo a lo que dispone el artículo 941 del Código Civil. No procediendo el lanzamiento solicitado por la parte actora por ahora.

- En lo que respecta la indemnización solicitada, los demandantes no han demostrado que hayan sufrido efectivamente el daño ya sea de carácter patrimonial o moral.

4. Recursos de apelación

Mediante escrito, de folios 595, el demandado, **Rómulo Jesús Ramírez Ramírez**, interpone recurso de apelación, señalando como agravios, lo siguiente:

- Debe revocarse la sentencia en todos sus extremos porque es violatoria de normas sustantivas, procesales y constitucionales y carente de motivación, su contrato sí tiene fecha cierta porque quien le entregó, Carmela Barboza Curioso, ha fallecido el seis de marzo de dos mil dos, según copia de partida N.º 08002786 de la SUNARP de Huacho.
- Se cita una casación, pero no se precisa su número, y reconoce su título que es anterior al de los demandantes; sin embargo, carece de fecha cierta y que no se ha presentado a la notaría para elevarse a escritura pública desconociendo que el documento adquiere fecha cierta a partir de la muerte de su otorgante.
- Discrepa que los demandantes tienen mejor derecho de propiedad, porque su documento adquirió fecha cierta al fallecimiento de su otorgante, Carmela Barboza Curioso.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

Mediante escrito de folios 602, los demandantes, **Henry Marín Ávila Torres y Delia Fabiola Villafane Barrera**, interponen recurso de apelación, señalando como agravios, lo siguiente:

- Cuestiona que se haya declarado infundada la demanda sin tener en cuenta que el documento que lo declara propietario al demandado es una copia simple, y a pesar de ser requerido en reiteradas oportunidades e impuesto multa, no ha cumplido con presentar el título, ni autenticar sus firmas, declarando erróneamente que ambos ostentan títulos de propiedad y resolviendo declarar improcedente la reivindicación.
- El documento del demandado carece de fecha cierta, debiendo agregar que su documento es copia simple y no se puede aseverar que sea copia fiel del original o que exista dicho documento.
- Una vez declarado el mejor derecho de propiedad, debió resolver partir de allí amparando la reivindicación conforme a la casación N.º 1745-99-Puno, del veinte de enero de dos mil y casación N.º 3130-2015-La Libertad.
- En cuanto a las construcciones existentes en el inmueble en litigio, por haber sido construido de mala fe, lo cual sigue siendo la misma construcción y debió hacer valer su derecho en otro proceso o indemnización, debiendo haberse ordenado la reivindicación en todos sus extremos.

5. Sentencia de vista

Por sentencia de vista contenida en la resolución N.º 36, de fecha 11 de octubre de 2019, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, confirmó la sentencia contenida en la resolución N.º 31, de fecha 26 de marzo de 2019, en el extremo que resuelve: “3.3) *Declarar infundada la accesión de las construcciones realizadas de*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

mala fe por el demandado en el inmueble materia de autos; 3.4) Declarar que las construcciones existentes en el inmueble litigado han sido efectuadas por el demandado, de buena fe; en consecuencia, se deja a elección de los demandantes, en ejecución de sentencia, hacer suyas las construcciones existentes en el inmueble litigado, pagando su valor; o exigir al demandado para que pague el valor del inmueble sobre el cual existe tales construcciones; elección que deberá hacer la parte actora dentro del plazo de 10 días bajo apercibimiento de tener el derecho de elegir la parte demandada. 3.5) Declarar improcedente el lanzamiento de las personas que se encuentran poseyendo el bien inmueble materia de litigio, entre tanto No se haya producido la elección dispuesta. 3.6) Declarar infundada el pago de indemnización por daños y perjuicios. 3.7) Exonerar a la demandada el pago de costas y costos del proceso. 2.- Revocar la sentencia contenida en la resolución N.º 31, de fecha 26 de marzo de 2019, en el extremo que resuelve: 3.1) Declarar infundada la pretensión de reivindicación del inmueble materia de autos; 3.2) Declarar el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes, debido a que éstos tienen título de propiedad prevalente frente al título de propiedad del demandado respecto al indicado inmueble, 3.- Reformándola: Declararon fundada la demanda en parte, respecto a la pretensión de reivindicación correspondiendo que el demandado Rómulo Jesús Ramírez Ramírez reivindique en la posesión del bien inmueble ubicado en el jirón Bolognesi N.º 237 – Huacho, con una extensión de 96.20 m², a los demandantes Henry Martín Avila Torres y Delia Fabiola Villafane Barrera, en su condición de propietarios; siempre que opten en ejecución de sentencia por abonar las construcción realizada sobre dicho predio por el demandado, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de no hacerlo, lo cual se determinará en ejecución de sentencia”, bajo los siguientes argumentos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

- En cuanto a lo resuelto por el juez declarando infundada la pretensión de reivindicación, pero a la vez declarara el mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes frente al que ostenta la parte demandada, es de precisar que resulta incongruente, por cuanto debió tener en cuenta que si ha procedido a evaluar el título que se ha confrontado con el título de reivindicante, y luego de ello el juez civil ha concluido que el título del demandante es de mayor prevalencia que el presentado por el demandado, entonces esto debió servir de argumento precisamente para amparar la pretensión de reivindicación y no pretender resolver como si se tratara de una pretensión distinta y aislada. Sin embargo, atendiendo a que ambas partes han interpuesto recurso de apelación contra la totalidad de la sentencia, es posible ser evaluada y determinarse lo correspondiente en función a los medios probatorios actuados.
- El primer argumento de apelación del demandado sostiene que su contrato adquirió fecha cierta al fallecimiento de su otorgante, doña Carmela Barboza Curioso, ocurrido el seis de marzo de dos mil dos, según copia de partida N.º 08002786 de la SUNARP de Huacho y conforme al artículo 245 del Código Procesal Civil, un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde la muerte del otorgante.
- Si bien es cierto se ha cuestionado el contrato de compraventa del demandado, sosteniendo que se trata de una copia legalizada de una compraventa y no una copia legalizada de una minuta de compraventa con firmas legalizadas; y que incluso habría una denuncia penal por falsificación de documentos, caso N.º 2097-2013, ante el Segundo Despacho de Investigación de la Fiscalía de Huaura, sin embargo, no se ha presentado una resolución final que determine que en efecto dicho contrato es falso; ni tampoco en este proceso, y si bien se dispuso un pericia grafotécnica sobre el documento una vez presentado el original, no se ha realizado dicha pericia que determine



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

- que no sean ciertas las firmas que obran en dicha copia legalizada, por lo que tampoco se ha podido determinar la falsedad del contrato.
- Siendo así, se concluye que el demandante cuenta con un título de propiedad no inscrito con fecha cierta a considerar a partir del dos de noviembre de dos mil. Lo cual debe ser confrontado con el título de la parte demandante.
 - En cuanto al argumento de que teniendo fecha cierta desde el fallecimiento de su otorgante como vendedora (dos de noviembre de dos mil) tiene mejor derecho de propiedad por ser de data anterior, es de considerar que los demandantes cuentan con título de propiedad inscrito, conforme es de verse de la partida electrónica N.º 08002786, del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho, en cuyo rubro: títulos de dominio, asiento C0002 consta la inscripción de la compraventa realizada por los demandantes a su anterior propietario, Carlos Alberto Barboza La Rosa, según minuta contrato de compraventa contenida en la escritura pública otorgada ante el notario Enrique Lanegra Arzola, de fecha 16 de enero de 2012, aclarada con fecha 18 de enero de 2012, ante el mismo notario.
 - De conformidad con lo previsto por el artículo 2022 del Código Civil: *“Oposición de derechos reales: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*. Lo que significa que quien tenga derecho inscrito va a prevalecer sobre el derecho real no inscrito, sin perjuicio de que en el derecho común o extraregistroal pueda tener prevalencia, puesto que al estar inscrito un derecho real, le resultan aplicable los principios registrales y la protección del registro todo en cuanto prevé la norma.
 - En el presente caso, si bien podría considerarse que el demandado, quien cuenta con la copia legalizada de un contrato de compraventa,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

mediante la cual la anterior titular inscrita, Carmela Barboza Curioso, le transfiere en propiedad el bien inmueble, quien falleciera intestada el día 06 de marzo de 2002, adquiriendo fecha cierta a partir de su fallecimiento, también lo es que los demandantes cuentan con título de propiedad inscrito, el cual conforme al artículo 2022 del Código Civil, va a prevalecer sobre el título de propiedad (derecho real) no inscrito del demandado.

- Debiendo además tenerse en cuenta que de conformidad con el Código Civil, el título de propiedad inscrito de los demandados, se presume cierto en tanto no sea modificado por instancia registral o disposición judicial (principio de legitimación, artículo 2013 del Código Civil) y asimismo goza de la protección que otorga la buena fe registral (artículo 2014 del Código Civil, quien adquiere un bien inscrito mantiene su adquisición y se presume su buena fe). Lo cual no puede ser desconocido por el demandante a tenor de lo previsto por el artículo 2012 del Código Civil.
- En consecuencia, si bien el demandado cuenta con título de fecha cierta, lo cierto es que el título de propiedad de los demandantes, a pesar de ser de data posterior, al haberse inscrito en el Registro Público prevalece sobre el derecho real del demandado, debiendo presumirse la buena fe de los demandantes en su adquisición, en tanto no ha demostrado lo contrario.
- Estando a los considerandos precedentes, se ha ratificado la prevalencia del derecho de propiedad de los demandantes sobre la titularidad exhibida por el demandado, la misma que no puede serle opuesta a los demandantes, al contar los accionantes con título inscrito. Siendo así, y habiéndose determinado en el presente caso que el título de propiedad de los demandantes prevalece sobre el título de propiedad No inscrito del demandado, entonces debe ampararse la pretensión reivindicatoria.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

- En cuanto a las construcciones existentes en el inmueble en litigio, siendo que los demandantes sustentan que se ha construido de mala fe, y que sigue siendo la misma construcción y debió hacer valer su derecho en otro proceso, debiendo haberse ordenado la reivindicación en todos sus extremos, al respecto es de considerar: Conforme se ha precisado, si bien es cierto que se ha determinado la prevalencia del título de propiedad de los demandantes por estar inscrito, no resultándole oponible el título del demandado, a pesar de contar con fecha cierta anterior. Sin embargo, ello no supone que haya actuado de mala fe en la edificación de la construcción que demanda.
- Se deja constancia que no hay impugnación con respecto a las demás pretensiones que se han desestimado como la indemnización.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución, de fecha 10 de julio de 2020, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Rómulo Jesús Ramírez Ramírez**, por las siguientes causales:

- a) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3, 5 y 14, de la Constitución Política del Perú y del artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil.** Sostiene el recurrente que, se afectó el derecho a la defensa, en la medida que no se valoró debidamente los recaudos de la demanda presentada por la parte demandante, ya que ésta, no reunía los requisitos establecidos para un proceso de reivindicación; asimismo, indica que la resolución emitida por la Sala Superior, vulnera el derecho fundamental a probar y el derecho a un debido proceso, razón por la cual, dicha resolución debe ser declarada nula.

Asimismo, agrega que, la Sala Superior omitió valorar los medios probatorios, entre ellos, el documento privado de contrato de compraventa, presentado como medio de prueba con la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación**

contestación de demanda, en su real dimensión, contraviniendo su derecho constitucional al debido proceso.

- b) Indebida aplicación del artículo 923, del Código Civil.** Indica que la Sala Superior, no aplicó debidamente la norma en mención, referida a la definición de la propiedad, porque como se reconoce, tiene título de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, mucho más antiguo que de los demandantes, por lo que se debió dilucidar sobre el mejor derecho de propiedad, sobre el mismo inmueble materia del proceso.

De igual manera indica que, la Sala Superior, no expuso ningún considerando respecto al negocio jurídico en la resolución materia de impugnación, lo cual incide directamente sobre la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS

Materia controvertida

La materia jurídica en debate en el presente caso, se centra en controlar si el razonamiento sobre el cual descansa la decisión adoptada guarda correspondencia con el principio de congruencia para declarar fundada la demanda en el extremo impugnado.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO. El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil, pero además tiene un fin dialéctico, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

SEGUNDO. Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico *–ratio decidendi–* en el que incurre el Juzgado que de manera evidente perjudica la solución de la *litis*, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

TERCERO. Que, existiendo denuncia de normas de carácter procesal corresponde efectuar su análisis a efectos de determinar la validez de la sentencia de vista, o si por el contrario incurre en defectos insubsanables que motiven su nulidad, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal; y, de ser el caso, de no ampararse, analizar las causales restantes igualmente declaradas procedentes. Ello tiene sustento en el marco jurídico de las garantías de los derechos fundamentales a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva que tienen valor constitucional, cuya finalidad es velar por el cumplimiento de las normas sustantivas y procesales que garantizan al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, el de congruencia procesal y la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios.

CUARTO. Al haberse admitido el recurso de casación por la **infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3, 5 y 14, de la Constitución Política del Perú, del artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil**, cabe anotar que las mismas guardan relación con la afectación al debido proceso y al principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso.

QUINTO. El derecho al debido proceso tiene tres elementos: a) el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; b) el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, c) la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.

SEXTO. El jurista César Landa Arroyo, señala que: *“el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”¹.*

SÉTIMO. La falta de motivación se presenta cuando la decisión no contiene motivación alguna, ya que se omite fundar el motivo que conlleva a tomar la decisión en uno u otro sentido. La motivación aparente es aquella en la que el juzgador pretende cumplir formalmente con el mandato de motivación, alegando frases que no tienen validez fáctica ni jurídica y que no dicen nada. La motivación insuficiente se presenta cuando el juzgador no responde a las alegaciones de las partes del proceso, lo cual no significa que todas y

¹ Landa Arroyo, César, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura. P. 59.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

cada una de las alegaciones sean objeto de pronunciamiento, sino solo aquellas relevantes para resolver el caso, es decir, la insuficiencia implica la ausencia mínima de motivación exigible atendiendo las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Y, por último, la motivación defectuosa supone la existencia de motivación, pero ésta es contradictoria, ya que los motivos se excluyen entre sí y se neutralizan.

OCTAVO. Siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

NOVENO. El presente proceso, se inicia en razón a que los accionantes, Henry Martín Ávila Torres y Delia Fabiola Villafane Barrera, solicitan se les reivindique el bien inmueble ubicado en el jirón Bolognesi N.º 237, Huacho, cuya extensión superficial es de 96.20 m², para lo cual acompañan copia de la escritura pública de compraventa, de fecha 16 de enero de 2012, mediante la cual adquieren el inmueble de Carlos Alberto Barboza La Rosa, título que fue inscrito en el asiento C00002, de la partida electrónica N.º 08002786 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho. Asimismo, solicitan la adquisición por accesión de las construcciones realizada por el demandado, se ordene el lanzamiento de las personas que se encuentren dentro del bien inmueble, se condene al demandado el pago de una indemnización de S/ 20,000.000, y el pago de costas y costos del proceso.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

En tanto el demandado, Rómulo Jesús Ramírez Ramírez, al contestar la demanda, señala que Carmela Barboza Curioso mediante minuta de compraventa, de fecha 02 de noviembre de 2000, le transfiere el inmueble, habiendo realizado las construcciones en su condición de propietario.

DÉCIMO. Absolviendo las denuncias procesales invocadas, el recurrente, sostiene de manera uniforme que se ha vulnerado el derecho al debido proceso afectando el derecho a la defensa en la medida que no se valoró debidamente los recaudos de la demanda ya que no reúnen los requisitos para un proceso de reivindicación, omitiendo valorar los medios probatorios, entre ellos el documento privado de contrato de compraventa presentado con la contestación de la demanda.

DÉCIMO PRIMERO. Del análisis de la sentencia de vista se advierte que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para emitir la sentencia, observando y respetando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales; en tanto el Colegiado ha cumplido con exponer las razones fácticas y jurídicas que determinaron la decisión final, la misma que es producto de una valoración conjunta de los medios probatorios, con arreglo a lo que dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil.

En efecto, la mencionada Sala de revisión, para declarar fundada la demanda de reivindicación, estableció que los demandantes cuentan con título de propiedad inscrito, conforme es de verse de la partida electrónica N.º 08002786 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho, en cuyo asiento C0002 consta la inscripción de la compraventa realizada por los demandantes a su anterior propietario Carlos Alberto Barboza La Rosa, según minuta contrato de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

compraventa contenida en la escritura pública otorgada ante el notario Enrique Lanegra Arzola, de fecha 16 de enero de 2012, aclarada con fecha 18 de enero de 2012, ante el mismo notario. Por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 2022 del Código Civil, quien tenga derecho inscrito va a prevalecer sobre el derecho real no inscrito, sin perjuicio de que en el derecho común o extraregistro pueda tener prevalencia.

Si bien podría considerarse que el demandado, quien cuenta con la copia legalizada de un contrato de compraventa, de fecha 02 de noviembre de 2000, mediante la cual la anterior titular inscrita Carmela Barboza Curioso le transfiere en propiedad el bien inmueble, documento que adquiere fecha cierta a partir del fallecimiento de su otorgante ocurrido el día 06 de marzo de 2002. También lo es que los demandantes cuentan con título de propiedad inscrito, el cual conforme al artículo 2022 del Código Civil va a prevalecer sobre el título de propiedad (derecho real) no inscrito del demandado.

Siendo así, se aprecia que los supuestos defectos o vicios incurridos por la Sala Superior que denuncia el recurrente no son sino cuestionamientos al criterio de valoración fáctica y probatoria de los jueces superiores, por el cual pretenden reabrir un debate sobre hechos ya analizados por las instancias de mérito, pero que no guardan relación con la trasgresión de los derechos en el seno de un proceso civil ni tampoco están referidos a la motivación de la sentencia ni al derecho de defensa, por lo tanto, la presente causal procesal debe desestimarse.

DÉCIMO SEGUNDO. EN LO CONCERNIENTE A LA INFRACCIÓN NORMATIVA MATERIAL DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL.

Se tiene que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

Perú, en virtud del cual puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme el artículo 923 del Código Civil, siendo que ese derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuanto excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien, en tanto no es posible que sobre un mismo bien concurren idénticos derechos de propiedad.

DÉCIMO TERCERO. Asimismo, tal como lo ha establecido el Tribunal constitucional en la STC. N.º 02424-2018-PA/TC Lima :

“15. [...] el derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado Social y Democrático de Derecho. En consecuencia, el derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico social. De ahí que en el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza.

16. En este sentido, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política (01342-2012-AA, fundamento jurídico 4)”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación

DÉCIMO CUARTO. El recurrente sostiene que la Sala Superior no aplicó debidamente el artículo 923 del Código Civil, referida a la definición de la propiedad porque como se reconoce tiene título de propiedad sobre el inmueble materia de *litis* mucho más antiguo que de los demandantes, no exponiendo ningún considerando respecto al negocio jurídico en la resolución materia de impugnación.

DÉCIMO QUINTO. Cabe precisar que el Código Civil en el artículo 923², establece una definición legal de lo que es la propiedad, en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades citadas, delimitan el contenido del derecho de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley). Por ello que se afirma que el derecho de propiedad resulta ser el máximo poder jurídico sobre una cosa, poder en virtud del cual esta queda sometida directa y totalmente al propietario, derecho que además resulta ser excluyente; por tanto, no admite la existencia de dos o más propietarios sobre el mismo bien.

DÉCIMO SEXTO. El agravio descrito por el recurrente en este punto, se centra en cuestionar el título de propiedad de los demandantes, el mismo que no ha podido ser desvirtuado en sede de instancia al encontrarse debidamente acreditado en autos que su derecho de propiedad se encuentra inscrito en Registros Públicos, cuya validez no ha sido dejado sin efecto en Sede Judicial, por lo que mantiene su plena validez, además la Sala Civil citando reiterada jurisprudencia casatoria, ha establecido que en un proceso de reivindicación puede confrontarse otro título de propiedad sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad, esto es, la declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, lo cual ha sido verificado

² Artículo 923 del Código Civil, La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 6772-2019
Huaura
Reivindicación**

por la Sala Civil para lo cual tuvo presente la regla del artículo 2022 del Código Civil.

DÉCIMO SÉTIMO. En cuanto a que la Sala Superior no ha expuesto ningún considerando respecto al negocio jurídico en la resolución materia de impugnación. Sobre el particular, este Supremo Tribunal considera que los argumentos alegados por los recurrentes no pueden sustentar de modo alguno la infracción de la norma material que argumentan, toda vez que no restan eficacia al derecho de propiedad que ostentan los demandantes, razones por las cuales la denuncia material debe desestimarse.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación de lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el recurrente, **Rómulo Jesús Ramírez Ramírez**, contra la sentencia de vista, contenida en la resolución N.º 36, de fecha 11 de octubre de 2019, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. En los seguidos por Henry Martín Ávila Torres y otra, con Rómulo Jesús Ramírez Ramírez, sobre reivindicación; y *los devolvieron*. Interviene como ponente la señorita jueza suprema **Bustamante Oyague**.

SS.

ARANDA RODRIGUEZ

BUSTAMANTE OYAGUE

DE LA BARRA BARRERA

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

EBO/ujmr/mam