



Corte Suprema de Justicia de la República  
Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

**TEMA: REIVINDICACIÓN Y COPROPIEDAD**

**SUMILLA:**

3.4 (...) 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; en consecuencia, la posesión de la demandada no puede oponerse por sobre el derecho de propiedad de la demandante.

**PALABRAS CLAVE:** Reivindicación, copropiedad, propiedad, posesión, artículos 923 y 979 del Código Civil.

Lima, cinco de setiembre de dos mil veinticuatro

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL  
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**VISTA**

La causa número treinta mil ciento setenta y nueve guion dos mil veintidós, Lima Norte; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Asociación de Agricultores de Caballero**, mediante escrito del veintidós de febrero de dos mil veinte (folio 559 del expediente judicial físico – No EJE<sup>1</sup>), contra la sentencia de vista emitida por Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución número sesenta, de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno (folio 533), que **revocó** la sentencia apelada, emitida mediante resolución número cincuenta y uno, de

<sup>1</sup> En adelante, todas las referencias remiten a este expediente, salvo indicación distinta.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

fecha veinticinco de junio de dos mil veinte (folio 486), que declaró fundada en parte la demanda; y **reformándola** declaró **improcedente** la demanda.

**Antecedentes**

**Pretensiones demandadas**

Del escrito del tres de marzo de dos mil quince, se advierte que la demandante, **Asociación de Agricultores de Caballero**, plantea como **pretensión principal** que presenta la demanda de reivindicación del predio de 100 m<sup>2</sup> ubicado dentro de un área de mayor extensión de 33 752.66 m<sup>2</sup> en el Centro Poblado de Caballero km 31 de la carretera Lima Canta que la demandada Esther Alicia Gaspar Huerta le debe restituir. Como fundamentos de la demanda, sostiene que:

- La Asociación de Agricultores de Caballero que por escritura pública de adjudicación compra venta de fecha 11-12-2013 adquirió en propiedad de parte de la Cooperativa Agraria de Usuarios Maria Parado de Bellido Ltda. El 2.081,57% de los derechos y acciones del inmueble de una extensión de 162 Has con 1503 m<sup>2</sup> que equivale a 33 752.66 m<sup>2</sup>, el predio global se encuentra inscrito en partida registral PO1008758, el área adquirida está ubicado en Centro Poblado de Caballero o Hacienda Caballero kilómetro 31, carretera Lima Canta, Carabayllo.
- Dentro del área adquirida de los 33 752.66 m<sup>2</sup> se encuentra el área materia de la litis de 100 m<sup>2</sup> que ocupa la demandada en posesión no tiene título alguno que justifique su posesión y por ello debe restituir, en fecha 28-08-2014 le ha remitido una carta notarial y se le invito a conciliar, pero no ha concurrido. Como fundamento jurídico los artículos 923, 927 del Código Civil, artículo 475 del Código Procesal Civil.
- La demanda de reivindicación interpuesta contra Esther Alicia Gaspar Huerta, a fin que le restituya la posesión de 100 m<sup>2</sup> ubicado dentro del área de mayor extensión de 3 3752.66 m<sup>2</sup> en el Centro Poblado de Caballero Km. 31 de la Carretera Lima Canta al ser propietaria ya que mediante escritura pública de adjudicación de compra venta de fecha 11 de diciembre de 2013 adquirió la propiedad de parte de la Cooperativa Agraria



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

de Usuarios María Parado de Bellido Ltda., el 2.081.57 % de los derechos y acciones del inmueble de extensión de 162 Has con 1 503 m<sup>2</sup> que equivale a 3 3752.66 m<sup>2</sup>, inmueble inscrito en la Partida P01008758. Dentro de dicha área se encuentra los 100 m<sup>2</sup> que ocupa la demandada en posesión, no tiene título que lo justifique.

**Sentencia de primera instancia**

Mediante la sentencia apelada, emitida mediante resolución número cincuenta y uno, de fecha veinticinco de junio de dos mil veinte (folio 486), que declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, se ordena a la persona de Esther Alicia Gaspar Huerta cumpla con hacer la entrega de la posesión del predio de 75.29 m<sup>2</sup> ubicado dentro de un área de mayor extensión de 33 752.66 m<sup>2</sup> en el centro poblado de Caballero km 31 de la carretera Lima Canta, cuyas medidas perimétricas y de ubicación están detalladas en el informe pericial. La sentencia señaló en esencia lo siguiente:

*“QUINTO: Revisando la escritura pública de adjudicación en propiedad de fecha 11-12-2013, folio 07, en ella la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda entrega en compra venta a la Asociación de Agricultores de Caballero el 2.08157% de las acciones y derechos respecto de la totalidad del inmueble descrito en la segunda clausula equivalente a 33 752.66 m2 por la suma de 15 000 soles y en el futuro realizaran la división y partición y comprenden el predio de la ex ranchería Caballero altura km 31 de la carretera Lima Canta conforme al plano levantado por el ingeniero Miguel Ojeda Orihuela la cual está dividido por la carretera Lima Canta en dos porciones: centro poblado A de 1.5389 Ha lado izquierdo de la carretera y centro poblado B de 1.8363 Ha al lado derecho de la carretera Lima Canta, la transferencia es para que la adjudicataria lo destine solo y exclusivamente para lotes de vivienda a favor de los socios de la Cooperativa transferente originalmente residentes en el anexo Caballero que a su vez son socios de la adjudicataria y cuya relación de los 37 socios se anexa a la minuta, en caso que la adjudicataria destine el predio para otros usos que no sean de vivienda la transferencia quedara resuelta revirtiendo el área al dominio de la transferente. Este documento no ha sido objeto de tacha ni cuestionamiento alguno por la parte demandada, en consecuencia su contenido genera información cierta y correcta y legal respecto de la propiedad condicionada de la parte demandante Asociación de Agricultores de Caballero del 2.08157% de las acciones y derechos respecto de la totalidad del predio mayor equivalente a 33 752.66 m2, ubicado en el km 31 de la Carretera Lima Canta y por ello tienen todos los poderes que otorga la propiedad y la cual se le reconoce en nuestro ordenamiento legal en el artículo 923 del CC la cual establece “Artículo 923.- Derecho de propiedad: Atribuciones.-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”. El concepto de reivindicar significa recuperar la cosa hacia los dominios del propietario, es traer la cosa para guardarlo en las áreas del propietario porque le pertenece, y todo simple poseedor tiene la obligación de hacer la restitución del predio a su propietario. Además la*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

*demandante es un copropietario del predio matriz inscrito en partida registral PO1008758 y como tal está facultado para reivindicar la propiedad no solo de su cuota ideal, sino, esta autorizado para reivindicar el 100% de la copropiedad “Artículo 979 del CC.- Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley”, siendo así, se ha probado la propiedad del demandante sobre 33 752.66 m2, ubicado en el km 31 de la Carretera Lima Canta.*

*SEXTO: Por su parte la señora demandada Esther Alicia Gaspar Huerta ha sido notificado con la demanda y anexos y admisorio pero no ha cumplido en contestar la demanda teniendo así la condición de rebelde conforme a la resolución 09, ello permite dar credibilidad al texto de la demanda aplicando el artículo 461 del CPC “Artículo 461.- Efecto de la declaración de rebeldía.- La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda”, y ello significa ser verdad que la demandada mantiene solo en posesión el predio de litis que corresponde al área mayor de 33 752.66 m2 la cual es propiedad de la Asociación de Agricultores de Caballero, y la cual se corrobora con el escrito de la señora Esther Alicia Gaspar Huerta de folio 149 de fecha 22-04-2016 en la cual se presenta y dice ser poseionaria del predio signado como lote 07 de la manzana C carretera Lima Canta de un área de 338.15 m2 del centro Poblado Caballero y presenta la constancia de posesión 4975-2012/GDUR/MDC, folio 139, no tiene otro documento distinto a su calidad de simple poseionaria, en conclusión la señora Esther Alicia Gaspar Huerta es poseionaria no propietaria y esta rebelde a la pretensión de reivindicación, mientras que la parte demandante es propietario sin posesión del predio en litigio.*

*SETIMO: En folio 433 obra el informe pericial que emite los peritos Ana Maria Lazo Perez y Monica Mercedes Orozco Lopez donde informan de que el predio de la demandada ocupa un área de 75.29 m2 y está dentro de la propiedad de la Cooperativa Agraria de Usuarios Maria Parado de Bellido Ltda a 40 metros del km 31 de la carretera Lima Canta y del cual forma parte el 2.08157% la Asociación de Agricultores de Caballero, peritaje que no ha sido cuestionado ni objetado y por ello su información se tiene que valorar en todo su contenido y permite concluir que el predio objeto de reivindicación solo tiene 75.29 m2 y no los 100 m2 que se solicita en la pretensión demandada, en consecuencia, **la pretensión demandada tiene que ser atendido de modo favorable pero solo en el área de 75.29 m2, dicha posesión de la demandada no puede oponerse sobre el derecho de propiedad del demandante, sencillamente porque el derecho de propiedad es un derecho fundamental de la persona conforme al artículo “Artículo 2.- Derechos fundamentales de la persona.- Toda persona tiene derecho: (...) 16. A la propiedad y a la herencia”,** mientras que el derecho de posesión es solo un derecho de orden legal, esto es, no forma parte de la Constitución, sino, la posesión se regula solo en la ley CC decreto legislativo 295, por ello el derecho de propiedad tiene que ser reconocido en todas su extensión como es que el propietario tiene que tener la posesión de su predio, y el derecho de propiedad no puede ser burlado por los simples poseedores, la propiedad ajena se tiene que respetar y reconocer, porque de lo contrario si desconocemos la propiedad ajena, se corre el riesgo de que todos desconoceríamos el derecho de propiedad el cual incluso arrastraría que se desconozca el derecho de propiedad que los demandados tuvieran en otros predios o en bienes muebles y la sociedad entraría en una guerra civil permanente de lucha por derechos de propiedad, por ello, como personas civilizadas que tiene hijos hay que enseñar a los hijos a respetar la propiedad ajena, para que los ajenos también respeten su propiedad. (...).”*

[Énfasis agregado]



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

**Sentencia de vista**

Contenida en la resolución número sesenta, de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno (folio 533), que **revocó** la sentencia apelada, emitida mediante resolución número cincuenta y uno, de fecha veinticinco de junio de dos mil veinte (folio 486), que declaró fundada en parte la demanda; y **reformándola** declaró **improcedente** la demanda. El colegiado superior sustenta su decisión en lo siguiente:

*[...] 5.7. En ese contexto, de la revisión de autos el demandante indica que es propietario del bien materia de reivindicación, a través de la escritura pública de adjudicación en propiedad de fecha 11 de diciembre de 2013 por la que la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda., hace entrega en compra venta a la Asociación de Agricultores de Caballero el 2.08157% de las acciones y derechos. Además se verifica que la parte accionante es copropietaria del predio matriz inscrito en la Partida Registral N°P01008758.*

*5.8. La asociación demandante, solicita reivindicación en calidad de propietaria del bien inmueble de mayor extensión; sin embargo, se aprecia que adquirió el 2.08157% de acciones y derechos del total del bien, esto representa (33,752.66m<sup>2</sup>) de un bien de mayor extensión (162.0 has con 1503.00m<sup>2</sup>) de propiedad de la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda.; lo cual implica que el área que señala que corresponde a su propiedad, aún no está determinada, ya que tiene derechos y acciones, a ello se agrega que en el contrato de transferencia se indica que los derechos y acciones transferidas son propósito de una futura desmembración o independización y si bien se menciona centro poblado "A" y "B" no se tiene determinación que en dichas áreas mencionadas se encuentre ubicado el bien materia de reivindicación. Entonces no puede determinarse que el área cuya reivindicación solicita en este proceso sea de su única y exclusiva propiedad, más aún, si como se tiene referido la demanda interpuesta la realiza en calidad de único propietario, no pudiéndose variar su condición de único propietario que alega, ya que sería resolver sobre hechos no sometidos a debate judicial.*

*5.9. El área materia de litis ha sido identificada como 75.29m<sup>2</sup> conforme al Informe Pericial obrante a folios 433 y siguientes, ya que se ha indicado que Esther Alicia Gaspar Huerta ocupa 75.29m<sup>2</sup> que se encuentra dentro del 2.08157% correspondiente al área de mayor extensión sito en el Km. 31 a 40 metros de la Carretera Lima Canta en la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda. y cerca de lo que fuera la Hacienda Caballero. Sin bien se ha establecido la ubicación del bien materia de litis, señalando la coordenadas de ubicación, más no está acreditado que dicha área donde se encuentra ubicado el predio materia de litis le corresponda como único propietario a la parte demandada, al no estar el área determinada. **Cabe mencionar que del informe pericial, así como la ratificación de las peritos Ana María López Pérez y Mónica Mercedes Orozco López (fs. 464 y 465) refieren que el predio se encuentra ubicado a 40 mts. del km 31 de la carretera Lima Canta de la Cooperativa Agraria Usuarios María Parado de Bellido Ltda. (...) se ubica en el predio matriz Cooperativa Agraria Usuarios María Parado de Bellido Ltda. del cual forma parte el 2.08157% la Asociación de Agricultores Caballero; con lo cual queda establecido que el área de su propiedad no se encuentra establecida y con ello el predio materia a reivindicar. Por tanto, la demanda***



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

*deviene en improcedente, en aplicación del artículo 923 del Código Civil y con la interpretación de la Corte Suprema en la CASACIÓN 4958-2017- Lima Norte.*

**5.10.-** *Por su parte la demandada si bien se encuentra en rebeldía, en el escrito presentado el 22 de abril de 2016 refiere ser poseionaria del lote 7 de la manzana C Carretera Lima Canta de 338.15 m2 del Centro Poblado Caballero, adjuntando Constancia de Posesión N°49 75-2012/GDUR/MDC (foja s 139).*

**5.11.** *En decisiones anteriores ya ha dejado claro que cuando el bien objeto de reivindicación representa acciones y derechos, no está debidamente determinado, o, cuando no se ha determinado, de forma indiscutible, que la parte que se reclama está comprendida dentro de bien del demandante, como sucede en el presente caso, por tanto, la demanda es improcedente, por falta de individualización del bien objeto de restitución.”*

[Énfasis agregado]

**Fundamentos del recurso de casación**

Mediante auto de calificación del recurso, de fecha once de setiembre de dos mil veintitrés (folio 118 a 127 del cuaderno de casación), la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **la Asociación de Agricultores de Caballero**, por las siguientes causales:

**a. Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.**

*Alega que la sentencia de vista cita el tercer fundamento de la Casación N° 4958-2017-Lima Norte que versa sobre la falta de identificación del predio en un proceso de reivindicación; sin embargo, en el caso de autos el predio sub litis ha quedado plenamente determinado con el informe pericial y su ratificación, en el cual la perito Mónica Mercedes Orozco López señaló que “Se ubica en el predio matriz Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido, del cual forma parte el 2.08157% la Asociación de Agricultores de Caballero” (haciendo referencia al bien inmueble sub litis); debiendo precisarse que dicho informe pericial no ha sido observado ni cuestionado por la accionada, por tanto, el predio de 75.29 m2 forma parte del predio de mayor extensión de 33,752.66 m2 de propiedad de la actora.*

**b. Infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado; y de los artículos 923 y 979 del Código Civil.**

*La recurrente Asociación de Agricultores De Caballero es propietaria del bien materia de reivindicación, en virtud de la venta celebrada con la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda. mediante la Escritura Pública de Adjudicación de fecha 11 de diciembre de 2013, con la que transfirió 2.08157% (33,752.66 m2) de las acciones y derechos de un predio de mayor extensión de un área de 162 has con 1503 m2, vale decir, la parte accionante es copropietaria del predio matriz inscrito en la Partida Registral N°P01008758 y en tal condición puede reivindicar el bien común. De otro lado, la accionada solo es poseionaria y en este proceso tiene la condición de rebelde.*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

**Delimitación del petitorio**

Corresponde a este Supremo Tribunal establecer si la sentencia de vista ha incurrido en las infracciones a normas procesales y sustantivas mencionadas en el acápite anterior.

La línea argumentativa a desarrollar inicia con absolver la denuncia procesal examinando si la sentencia impugnada ha infringido el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y el debido proceso. En caso resulte amparable, ello acarrearía la nulidad de la resolución judicial impugnada e impediría, consecuentemente, la emisión de un pronunciamiento sobre la causal de naturaleza sustantiva. En caso de no resultar amparable la infracción procesal denunciada, se procederá a analizar la infracción de naturaleza sustantiva.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: El recurso de casación**

**1.1.** En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo respecto a lo decidido.

**1.2.** En ese entendido, la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, labor en la que los jueces realizan el control de derecho, velando por su cumplimiento *“y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional”*<sup>2</sup>, y revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica. En ese sentido, corresponde a los jueces de

---

<sup>2</sup> Hitters, Juan Carlos. *Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación*. Segunda edición. La Plata, Librería Editora Platense; p. 166.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

casación cuestionar que los jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

**1.3.** Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, se debe precisar que esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro tribunal sobre el mismo petitorio y proceso. Es más bien un recurso singular que permite acceder a una corte de casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

**1.4.** Ahora bien, por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso<sup>3</sup>, que debe sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley. Puede, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes, y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que, en tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

**Análisis de la causal de naturaleza procesal**

**SEGUNDO: Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**

**2.1.** Advirtiéndose que, se declaró procedente el recurso de casación presentado por la parte demandante, por infracción de normas de carácter procesal, corresponde analizar el fundamento que sustenta dicho medio impugnatorio, luego de lo cual se procederá a emitir pronunciamiento. Para este fin,

---

<sup>3</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo (1979). *Principios de derecho procesal civil*. Segunda edición. Bogotá, Editorial Temis Librería; p. 359.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

corresponde citar el dispositivo legal cuya infracción se alega en el recurso de casación:

**Constitución Política del Perú**

*“Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:*

*[...]*

*3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.*

*Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.*

*[...]*

*5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.”*

**2.2.** Al respecto, se debe precisar previamente que el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política consagra como principio rector de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso, el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en este las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración.

**2.3.** Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el numeral 5 del artículo 139 de la Carta Política, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, sobre la base de los hechos acreditados en el proceso y del derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia.

**2.4.** Así también, el derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de **motivación de las resoluciones judiciales**, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

Jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, y artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Fundamental, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional<sup>4</sup>.

**2.5.** El proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos: **a) Falta de motivación propiamente dicha**: cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico; **b) Motivación aparente**: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso; **c) Motivación insuficiente**: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir que el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respaldan en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales éste debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y, **d) Motivación defectuosa en sentido estricto**: cuando se violan las leyes del hacer/pensar, tales como de la no *contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo)*, la de *identidad (correspondencia de las conclusiones a las pruebas)*, y la del *tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay*

---

<sup>4</sup> El Tribunal Constitucional en el Expediente N.º 1480-2006-AA/TC ha puntualizado que: [...] *el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, [...] deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo y decididas por los jueces ordinarios.*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

*tercera opción*), entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

**2.6.** Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha señalado en reiterada y uniforme jurisprudencia, como es el caso de la Sentencia emitida en el Expediente N.º 3943-2006-PA/TC<sup>5</sup>, del once de diciembre de dos mil seis, que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una motivación extensa de las alegaciones expresadas por las partes, y que tampoco cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la vulneración del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación; sino que basta que las resoluciones judiciales expresen de manera razonada, suficiente y congruente las razones que fundamentan la decisión del juzgador respecto a la materia sometida a su conocimiento, para considerar que la decisión se encuentra adecuadamente motivada.

**Análisis del caso concreto**

**2.7.** Respecto a lo referido por la parte recurrente, la Sala Superior en sus considerandos décimo al décimo segundo efectuó una valoración conjunta y razonada de los argumentos y medios probatorios aportados al proceso, cuyas actuaciones principales cita en el décimo segundo considerando. Asimismo, ha justificado las **premisas fácticas** (*la demandante, solicita reivindicación en calidad de propietaria del bien inmueble de mayor extensión; sin embargo, se aprecia que adquirió el 2.08157% de acciones y derechos del total del bien, esto representa (33,752.66m<sup>2</sup>) de un bien de mayor extensión (162.0 has con 1503.00m<sup>2</sup>) de propiedad de la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda.; lo cual implica que el área que señala que corresponde a su propiedad, aún no está determinada, ya que tiene derechos y acciones, a ello se agrega que en el contrato de transferencia se indica que los derechos y acciones transferidas son propósito de una futura desmembración o independización y si bien se menciona centro poblado “A” y “B” no se tiene determinación que en dichas áreas mencionadas se encuentre ubicado el bien materia de reivindicación. Entonces no puede determinarse que el área cuya reivindicación*

---

<sup>5</sup> Publicada en el portal web de la mencionada institución el veintinueve de agosto de dos mil siete.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

*solicita en este proceso sea de su única y exclusiva propiedad, más aún, si como se tiene referido la demanda interpuesta la realiza en calidad de único propietario, no pudiéndose variar su condición de único propietario que alega, ya que sería resolver sobre hechos no sometidos a debate judicial), así como las **premisas jurídicas** (artículo 923 del Código Civil, artículos 2 incisos 8 y 16, y 70 de la Constitución Política del Estado, y la Casación N.º 4958-2017 Lima Norte), que le han permitido llegar a la **conclusión** de que, del informe pericial, así como la ratificación de los peritos, refieren que el predio se encuentra ubicado a 40 mts. del km 31 de la carretera Lima Canta de la Cooperativa Agraria Usuarios María Parado de Bellido Ltda., se ubica en el predio matriz Cooperativa Agraria Usuarios María Parado de Bellido Ltda. del cual forma parte el 2.08157% la Asociación de Agricultores Caballero; con lo cual queda establecido que el área de su propiedad no se encuentra establecida y con ello el predio materia a reivindicar. Por tanto, la demanda deviene en improcedente.*

**2.8.** Ahora bien, sobre la justificación externa de la decisión superior, este Tribunal Supremo considera que la realizada por la Sala de mérito es adecuada, desde que las premisas fácticas y jurídicas *contienen proposiciones verdaderas y normas aplicables en el ordenamiento jurídico nacional*, las que resultan pertinentes para resolver la materia en controversia, fijada por las instancias de mérito, atendiendo a los términos de lo que fue objeto debatible y puntos controvertidos. En atención a las premisas normativas y fácticas expuestas, el colegiado superior sustenta con claridad su postura frente a la normativa aplicable al caso en concreto y arriba a una conclusión motivada.

**2.9.** Sin perjuicio de lo indicado, es necesario precisar que lo señalado no es equivalente a que este Tribunal Supremo concuerde necesariamente con el criterio que sustenta el fallo recurrido, pues no puede confundirse debida motivación de las resoluciones judiciales con debida aplicación del derecho objetivo. En el primer caso, se examinan los criterios lógicos y argumentativos referidos a la decisión de validez, la decisión de interpretación, la decisión de evidencia, la decisión de subsunción y la decisión de consecuencias, en tanto que en el segundo caso debe determinarse si la norma jurídica utilizada ha sido aplicada de manera debida. Por tanto, el hecho de que la recurrente no concuerde con la conclusión a que se arriba con base en la aplicación de las normas jurídicas



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

que sirvieron de sustento y las razones que se expusieron, no significa que el colegiado revisor haya incurrido en una indebida motivación.

**2.10.** Por lo tanto, esta Sala Suprema determina que la Sala Superior realizó el análisis siguiendo los criterios de la debida motivación, cumpliendo con exponer las razones de hecho y derecho por las cuales revoca la sentencia de primera instancia, y permite conocer cuál fue el razonamiento empleado para llegar a la referida conclusión. En consecuencia, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación sustentado en esta causal.

**Análisis de la causal de naturaleza sustantiva**

**TERCERO: Infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado; y de los artículos 923 y 979 del Código Civil**

**3.1.** Se aprecia que las infracciones denunciadas están referidas a la infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado; y de los artículos 923 y 979 del Código Civil, conforme se pasa a detallar:

**Constitución Política del Perú**

*“Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.”*

**Código Civil**

*Artículo 923.- 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.*

*(...)*

*Artículo 979.- Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.*

**3.2.** De las normas citadas, podemos inferir que el artículo 70 de la Constitución establece el derecho a la propiedad como un derecho constitucional, este derecho constitucional a su vez está desarrollado por el Código Civil aprobado por Decreto Legislativo N.º 295 la cual en su artículo 923 establece el derecho de propiedad,



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

por lo que, la acción de reivindicar significa recuperar la cosa hacia los dominios del propietario, es traer la cosa para guardarlo dentro del área del propietario por que le pertenece, de allí que lo primero que tiene que existir es el derecho de propiedad, sólo si existe el derecho de propiedad podemos analizar el tema del derecho del propietario para reivindicar la cosa.

**3.3.** Cabe señalar que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N.º 4-2018 Piura, ha sostenido sobre la propiedad y la reivindicación lo siguiente:

*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.*

**3.4.** En ese sentido, 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; en consecuencia, la posesión de la demandada no puede oponerse por sobre el derecho de propiedad de la demandante, que mantiene el derecho de propiedad al ser un co propietario.

**3.5.** Como sustento de la causal señalada, la parte recurrente refiere que la Asociación de Agricultores de Caballero es propietaria del bien materia de reivindicación, en virtud de la venta celebrada con la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda. mediante la Escritura Pública de Adjudicación de fecha 11 de diciembre de 2013, con la que transfirió 2.08157% (33,752.66 m<sup>2</sup>) de las acciones y derechos de un predio de mayor extensión de un área de 162 has con 1 503 m<sup>2</sup>, vale decir, la parte accionante es copropietaria del predio matriz inscrito en la Partida Registral N.º P01008758 y en tal condición puede reivindicar el bien común. De otro lado, la demandada solo es posesionaria y en este proceso tiene la condición de rebelde.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

**Análisis del caso concreto**

**3.6.** Al respecto, en el caso de autos, el derecho de propiedad de la demandante ha quedado establecido con la escritura pública de adjudicación en propiedad de fecha once de diciembre de dos mil trece, (obrante a folios 7), en ella la Cooperativa Agraria de Usuarios María Parado de Bellido Ltda. entrega en **compra venta** a la Asociación de Agricultores de Caballero el 2.08157% de las acciones y derechos respecto de la totalidad del inmueble descrito en la segunda clausula equivalente a 33 752.66 m<sup>2</sup> por la suma de S/. 15,000.00 soles, y en el futuro realizarán la división y partición y comprenden el predio de la ex ranchería Caballero altura km 31 de la carretera Lima Canta, conforme al plano levantado por el ingeniero Miguel Ojeda Orihuela la cual está dividido por la carretera Lima Canta en dos porciones: Centro Poblado A de 1.5389 has, lado izquierdo de la carretera y Centro Poblado B de 1.8363 has al lado derecho de la carretera Lima Canta, la transferencia es para que la adjudicataria lo destine solo y exclusivamente para lotes de vivienda a favor de los socios de la Cooperativa transferente originalmente residentes en el anexo Caballero que a su vez son socios de la adjudicataria y cuya relación de los 37 socios se anexa a la minuta, en caso que la adjudicataria destine el predio para otros usos que no sean de vivienda la transferencia quedara resuelta revirtiendo el área al dominio de la transferente, documento que no ha sido materia de tacha en el proceso judicial.

**3.7.** Cabe agregar, que la parte demandante es copropietaria del predio matriz inscrito en Partida Registral N.º P01008758 y como tal está facultado para reivindicar la propiedad, no solo de su cuota ideal, sino de la totalidad del predio, esto es, la reivindicación del 100% de predio materia de la transacción económica, así como tomar las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley conforme al artículo 979 del Código Civil, por lo que, se ha probado la propiedad de la parte demandante sobre 33 752.66 m<sup>2</sup>, ubicado en el km 31 de la Carretera Lima Canta, materia de litis, a fin de que pueda accionar su derecho conforme a la norma precitada.

**3.8.** No obstante, pese a haber sido notificada la parte demandada en el presente proceso, y conforme ha sido advertido por el Juez de primera instancia, la



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

demandada no ha cumplido con apersonarse al proceso y absolver la demanda planteada por la parte demandante; en consecuencia, se declaró la rebeldía de la parte demandada conforme al artículo 461 del Código Procesal Civil, la misma que acarrea las consecuencias de su condición; y, de los medios probatorios señalados, en suma se desprende que, se encuentra individualizado el bien sub litis y que el accionante es su propietario; en ese sentido, se encuentra debidamente habilitado para ejercitar los derechos que le reconoce el artículo 923 del Código Civil; entre ellas, la acción reivindicatoria que reconoce el artículo 927 de la mencionada norma sustantiva.

**3.9.** En ese contexto, este tribunal de casación considera que, con relación a la denuncia de infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado; y de los artículos 923 y 979 del Código Civil, conforme a lo sustentado por la recurrente, se ha podido verificar que la decisión adoptada por el Colegiado superior no ha tomado en cuenta que la posesión de la demandada no puede oponerse sobre el derecho de propiedad del demandante, pues el derecho de propiedad es un derecho fundamental de la persona conforme al artículo 2 de la Constitución Política del Estado, al que no puede oponerse la posesión; por lo que, la denuncia de la causal invocada debe ampararse, en consecuencia corresponde **declarar fundado el recurso.**

**Actuación en sede de instancia**

**CUARTO:** En tal contexto, considerando la base fáctica determinada, se debe casar la sentencia de vista y, actuando en sede de instancia, **confirmar la sentencia apelada**, que declaró **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, se **ordena** a la persona de Esther Alicia Gaspar Huerta cumpla con hacer la entrega de la posesión del predio de 75.29 m<sup>2</sup> ubicado dentro de un área de mayor extensión de 33 752.66 m<sup>2</sup> en el Centro Poblado de Caballero km 31 de la carretera Lima Canta, cuyas medidas perimétricas y de ubicación están detalladas en el informe pericial.

**DECISIÓN:**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N.º 30179-2022**  
**LIMA NORTE**

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado además por el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 29 364, publicado el 28 de mayo de 2009, **SE RESUELVE:**

1. **DECLARAR FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Asociación de Agricultores de Caballero**, mediante escrito del veintidós de febrero de dos mil veinte (folio 559). En consecuencia, **CASAR** la sentencia de vista emitida por Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución número sesenta, de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno (folio 533); y, **actuando en sede de instancia**, **CONFIRMAR** la sentencia apelada, emitida mediante resolución número cincuenta y uno, de fecha veinticinco de junio de dos mil veinte (folio 486), que declaró fundada en parte la demanda.
2. **DISPONER** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley, en los seguidos por la Asociación de Agricultores de Caballero contra Esther Alicia Gaspar Huerta, sobre proceso de reivindicación. Notifíquese por Secretaría y devuélvanse los actuados. Por licencia del señor Juez Supremo Yaya Zumaeta, integra esta Sala la señora Jueza Suprema Vera Lazo.

Interviene como Ponente la señora **Jueza Suprema Delgado Aybar**.

SS.

PROAÑO CUEVA

VERA LAZO

PEREIRA ALAGÓN

**DELGADO AYBAR**

GUTIÉRREZ REMÓN

Jas