



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

Es deber de las partes procesales alegar los hechos en que fundan sus pretensiones, no resulta pertinente al principio de preclusión procesal e iniciativa de parte referir hechos vía recurso extraordinario de casación, cuando los podía haber hecho valer en la etapa correspondiente la parte interesada.

Lima, quince de mayo del dos mil veinticinco. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con los expedientes principales y acompañado; vista la causa N° 1262-2020, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

En el presente proceso de reivindicación y accesión, **Fredy Pinto Pazos y Santa Yrene Payano Melgarejo** interponen recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha cinco de febrero del dos mil veinte recaída en la resolución número nueve obrante a fojas mil doscientos cuarenta y cinco del expediente.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda

- Por escrito de fecha trece de octubre del dos mil diez obrante a fojas ochenta y cinco, **Henry Edmundo Mercado Rivera** interpone demanda de reivindicación y como pretensión accesoria **la**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

accesión de las edificaciones levantadas de mala fe sobre el inmueble descrito como Sub Lote 1.10 con una extensión de 10,708.96 m², sostiene que esta forma parte del inmueble matriz descrito como Sub Lote 01, Playa Hueso – Los Reyes – distrito de Cerro Azul en Cañete, el cual tiene un área total de 38.50 hectáreas inscrito en la Partida Registral Nro. 21001139 del Registro de Predios de Cañete. Como fundamentos de su demanda expresa lo siguiente:

- Por escritura pública de compraventa del doce de febrero del dos mil uno, adquirió de Esteban Flores Delgado y Jaime Alejandro Murguía Caveró el 10% de la totalidad del inmueble matriz.
- Por escritura pública de Transacción Extrajudicial de fecha cinco de diciembre del dos mil nueve, realizó la división y partición conjuntamente con los copropietarios Jaime Alejandro Murguía Caveró, y la sucesión de Flores Delgado en la cual se acordaron dividir el predio en varios sub lotes, del cual el bien *sub litis* signado como lote 1.10 de 10,708.96 m² se acordó que era para la sociedad conyugal de Henry Mercado Rivera y Lucia María Portal Wakeham.
- Siendo así, indica haber tomado conocimiento que el inmueble de su propiedad se encuentra ocupado de manera ilegal por la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano, habiendo realizado en el bien edificaciones.
- Refiere que, la edificación no cuenta con permisos municipales, ha sido levantada de mala fe y sin autorización al tiempo de su realización en lo cual la demandada tenía conocimiento de que era ajeno porque estaba inscrito a favor de sus copropietarios conforme a la partida registral 21001139 del Registro de Predios de Cañete.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

2.2. Rebeldía de la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano

Mediante resolución número nueve de fecha dieciséis de diciembre del dos mil once obrante a fojas ciento noventa y uno se declaró rebelde a la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano.

2.3. Contestación de la demanda por parte de Santa Yrene Payano Melgarejo

Luego de que por resolución número cuarenta y ocho de fecha veinticinco de julio del dos mil catorce sea **integrada como litisconsorte pasiva necesaria, la señora Santa Yrene Payano Melgarejo** contesta la demanda señalando básicamente que: **a)** Tiene más de cincuenta años en posesión del bien con su esposo Alejandro Chumpitaz Lara, y no existe una coincidencia entre la ubicación del bien *sub litis* con el de su propiedad. **b)** La partida registral que el recurrente aduce propiedad está cerrada por duplicidad con otras. **c)** Su esposo con el que tenía propiedad común Chumpitaz Lara falleció y fueron declarados herederos ella conjuntamente con sus hijos Alejandro, Etelvina, Silvia y Valentín Chumpitaz Payano. **d)** En el contrato de cesión derechos y reconocimiento de propiedad de fecha dieciocho de noviembre del dos mil catorce se aprecia que ha reconocido la propiedad a favor de sus hijos, entre ellos la codemandada Silvia Irene Chumpitaz Payano. **e)** El bien materia de *litis* es indeterminado dado que no ha sido independizado.

2.4. Sucesión procesal del demandante



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

Mediante resolución número ciento cuatro de fecha siete de noviembre del dos mil dieciocho, se declara la **sucesión procesal de Henry Edmundo Mercado Rivera a Fredy Pinto Pazos.**

2.5. Sentencia de Primera Instancia

Mediante resolución ciento siete de fecha veinticinco de abril del dos mil diecinueve obrante a fojas mil cincuenta y nueve, el juez declara **fundada** la demanda interpuesta y **ordena a las demandadas Silvia Irene Chumpitaz Payano y la litisconsorte necesario pasiva, Santa Yrene Payano Melgarejo, restituir la posesión** consistente en el sub lote 1.10 de 10,708.96 m², asimismo, declara **fundada la pretensión accesoria de accesión** de lo edificado de mala fe.

Señala básicamente que: **a)** El bien inmueble está plenamente identificado como sub lote 1.10 de 10,708.96 m², independizado del terreno matriz signado como sub lote 01 – Playa Hueso – Los Reyes – Cerro Azul – Cañete, con un área de 38.50 hectáreas, inscrito en la Partida Registral 21001139. **b)** Se ha constatado en la inspección judicial del quince de junio del dos mil doce, que si bien no estuvo presente la señora Silvia Irene Chumpitaz Payano, empero, del Informe Nro. 011-2013GDUR-MDCA del veintitrés de enero del dos mil veintitrés expedido por la Municipalidad se verifica que Silvia Irene Chumpitaz Payano está en el sub lote 1.10 de 1.708.96 has, sin autorización en el bien y tiene infracción de multa 017-2009-GDUR/MDCA del veinticuatro de noviembre del dos mil nueve, entre otras resoluciones, cuyo contenido era por construir sin autorización. **c)** La litisconsorte Santa Yrene Payano Melgarejo refiere que el inmueble no es el mismo, y que ella es propietaria de diversos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

inmuebles, empero, ninguno de estos guardan relación al de la demanda y algunos difieren de áreas, es por ello que no cuenta con título oponible al del demandante, y el contrato de cesión de derechos no resulta oponible al del demandante. **d)** Del acta de inspección judicial del quince de junio del dos mil doce, se acredita la posesión de la referida litisconsorte, asimismo, conforme al informe pericial del catorce de octubre del dos mil dieciocho se acreditan las construcciones, así como de las multas administrativas y la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano no acredita título que justifica su posesión. **e)** Con respecto a la litisconsorte Santa Yrene Payano Melgarejo, sobre el inmueble que señala ser de su propiedad éste no se condice con el demandado, son de partidas distintas, difieren de las áreas y otros datos, no tiene título que justifique su posesión oponible al demandante, en tanto el contrato de cesión de derechos y reconocimiento de co-propiedad no es oponible al derecho del demandante. Se advierten de las multas y documentos que no tenía licencia de construcción, además se acredita la posesión de la litisconsorte.

2.6. Recurso de apelación: Silvia Irene Chumpitaz Payano.

Mediante escrito obrante a fojas mil noventa y seis de fecha seis de mayo del dos mil diecinueve, la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano apela la sentencia emitida, solicitando sea declarada improcedente la demanda, señalando básicamente lo siguiente: **a)** El Juez ha concluido de manera errónea que ella es posesionaria del bien, cuando en realidad lo es su madre Santa Yrene Payano Melgarejo, quien además ostenta la propiedad, ello se corrobora con



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

los documentos que presentó en su momento, estos documentos no han sido valorados por lo que se vulnera el debido proceso. **b)** El hecho de que erróneamente la Municipalidad le atribuye construir sin obra no puede servir de sustento para ampararse una reivindicación en su contra. **c)** Del informe pericial del catorce de octubre de dos mil dieciocho, no se acredita que la apelante esté en posesión del bien. **d)** No se le puede imponer que ella sea la que edificó en el bien porque la litisconsorte es quien está en posesión, sobre ella debería recaer en todo caso dicha responsabilidad.

2.7. Apelación de sentencia por parte de la litisconsorte pasiva Santa Yrene Melgarejo Vda. de Chumpitaz.

Mediante escrito de fecha nueve de mayo del dos mil diecinueve a fojas mil ciento cuarenta y tres la **litisconsorte pasiva** interpone apelación contra la sentencia, señalando básicamente lo siguiente: **a)** El a *quo* incurre en error al considerar que el demandante es propietario del bien *sub litis*, no debió basarse solamente en los documentos registrales ya que el registro no es constitutivo de derecho, y en este caso no se han analizado los títulos archivados que dieron lugar a las inscripciones para determinar si existe superposición de partidas, y además la partida del bien *sub litis* está cerrada por superposición. **b)** El juez ha señalado que su parte no cuenta con derecho de propiedad oponible al demandante y señalando que no tiene título, resulta necesario que se determine el mejor derecho puesto que ostenta un título de fecha cierta más antiguo al demandante, además presentó el nueve de abril del dos mil diecinueve documentos pertinentes y fueron rechazados, y su persona ostenta posesión de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

muchos años. **c)** Es erróneo sostener que ha edificado de mala fe ya que ella es legítima propietaria del bien *sublitis*, es incoherente sostener que la señora Chumpitaz Payano es posesionaria. Solamente se ha analizado la posesión de la codemandada Chumpitaz Payano y no el material probatorio aportado por su parte, por ello no procede la accesión.

2.8. Sentencia de Vista

Mediante resolución nueve de fecha cinco de febrero del dos mil veinte, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y cinco, se emitió la sentencia de vista que resolvió **confirmar en parte** la sentencia impugnada que declaró **fundada** la demanda de **reivindicación** contra **Santa Yrene Payano Melgarejo** del inmueble *sub litis* ; y **revocar** el extremo que declara **fundada la demanda** de reivindicación contra Silvia Irene Chumpitaz Payano **reformándola** se declaró **infundada** la misma; y la pretensión accesorio sobre accesión se declaró **infundada** con respecto a Silvia Irene Chumpitaz Payano. La Sala Superior señaló básicamente lo siguiente:

a) El inmueble materia de *litis* se encuentra identificado dado que el demandante al momento de iniciar la demanda era propietario del 10% del bien con mayor extensión de 38.50 ha. inscrito en la Partida Registral 21001139 del Registro de Propiedad Inmueble, asimismo, por escritura pública del cinco de diciembre del dos mil nueve se le adjudica el *sub lote* 1.10 de 10,708.96 m² conforme consta en dicho instrumento. Igualmente se tiene que el bien materia de *litis* según sus linderos y medidas perimétricas con el sur colinda con el Canal San Miguel, lo que se condice con la partida registral, así como el peritaje a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

fojas setecientos doce, aunado a ello con la escritura pública del siete de diciembre del dos mil dieciocho y la partida independizada 21270748 del Registro de Propiedad de Cañete, se incluye el sub lote 1.10, siendo así, el bien está identificado.

b) No se ha probado que Silvia Irene Chumpitaz Payano sea poseedora del bien *sub litis*, ya que el *a quo* omite valorar la inspección judicial a fojas doscientos cincuenta y cinco que indica que en el inmueble materia de inspección, abre la puerta Santa Yrene Payano Melgarejo en lo cual al ser preguntada señaló “*que vive hace sesenta años conjuntamente con su sobrino*”, así como el Oficio 006-2015-GAT-MDCA a fojas quinientos ochenta y dos del cual la Municipalidad indica que el predio se encuentra declarado por Alejandro Chumpitaz Lara, desde mil novecientos ochenta y tres al dos mil once y por Santa Yrene Payano Melgarejo del dos mil doce al dos mil quince; asimismo, en el documento de cesión de derechos y reconocimientos de copropiedad a fojas quinientos cuarenta y dos se aprecia que reconocen a Santa Yrene Payano Melgarejo como poseedora, siendo de fecha cierta el documento. La multa obrante a nombre de Silvia Irene Chumpitaz Payano no tiene mérito suficiente para probar la posesión frente a la inspección judicial, peritaje y los documentos emitidos por la Municipalidad, en mérito a ello no se ha probado la posesión de la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano.

c) Sobre la accesión se debe analizar la mala fe del dueño del suelo y de la edificadora, si bien el artículo 943° del Código Civil se refiere a una mala fe del edificador, se debe interpretar sistemáticamente con el artículo 942° del Código Civil, el cual establece que el propietario del suelo obra de mala fe, esto se parte del artículo 2012° del Código Civil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

donde todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, si bien no se ha acreditado que la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano esté en posesión del bien, esto debe recaer sobre la poseedora Santa Yrene Payano Melgarejo, del cual se acreditan construcciones que son de mala fe debido a que según informe pericial la construcción del bloque I tiene depreciación de diez años y el bloque de construcción II tiene depreciación de cinco años, conforme al artículo precitado 2012° del Código Civil, se corrobora que conocía que construía en terreno ajeno.

Por otro lado, a la fecha que el demandante Henry Mercado Rivera adquiere el 10% de derechos y acciones sobre el bien de mayor extensión, por escritura pública del doce de febrero de dos mil uno y por escritura pública del cinco de diciembre de dos mil nueve, se le adjudica el *sub lote* 1.10, a su vez adjudicó al sucesor procesal Fredy Pinto Pazos por escritura de partición del siete de diciembre de dos mil dieciocho, dando lugar a una partida independizada, se tiene que el propietario originario en esas fechas ya era propietario de una porción individual, esto es el cinco de diciembre de dos mil nueve, consolidándose con la partición del siete de diciembre del dos mil dieciocho, las construcciones del bloque I y II que habrían sido el dos mil seis y dos mil once respectivamente, se construyeron a vista y paciencia del dueño del suelo, sin que haya demostrado una oposición razonable en su inicio y/o continuación de las mismas, habiendo una mala fe recíproca, por ello no corresponde amparar la accesión por parte de la litisconsorte pasiva necesaria, siendo que el dueño del suelo obró de mala fe y caso contrario se tendría un abuso del derecho.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE LOS RECURSOS:

Esta Sala, mediante resolución de fecha catorce de junio de dos mil veintiuno obrante a fojas ochenta y siete y noventa y siete del cuadernillo de casación, declaró procedentes los recursos de casación interpuestos por Santa Yrene Payano Melgarejo Vda. de Chumpitaz y Fredy Pinto Pazos, sucesor procesal de Henry Edmundo Mercado Rivera:

1) En cuanto a la parte demandante Fredy Pinto Pazo, se declaró procedente el recurso por las causales de la infracción normativa procesal del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política e infracción normativa material por interpretación errónea de los artículos 941° y 943° del Código Civil.

2) En lo referido a la parte demandada Santa Yrene Payano Melgarejo Vda. de Chumpitaz, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto, por las siguientes causales: i) infracción normativa procesal de los artículos 122° incisos 3 y 4; 50° inciso 6, 121° tercer párrafo, 194° y 197° del Código Procesal Civil y del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política. Infracción normativa material de los artículos 923° y 927° del Código Civil y apartamiento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en error al ordenar



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

reivindicar el bien previo pago de las mejoras realizadas por la ocupante en este.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- El recurso extraordinario de casación es formal y excepcional, que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en las decisiones arribadas se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, es por esa razón, que el artículo 384° del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines: **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto; y, **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

SEGUNDO.- Sobre el error *in procedendo*: “Se trata de errores o vicios que no tiene que ver con el tema de fondo, no están relacionados con la solución propiamente de la litis, pero, que su existencia puede afectar de manera definitiva la decisión”¹. Conforme refiere COUTURE citado por Hurtado Reyes, que este tipo de error consiste en la desviación o apartamiento de los medios señalados por el derecho procesal para su dirección del juicio, comprende la forma de los actos, su estructura externa su modo natural de realizarse.

¹ HURTADO REYES, Martín. La Casación Civil. Primera edición, julio 2012, IDEMSA. p. 92.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

TERCERO.- La infracción procesal, se configura cuando en el desarrollo del proceso no se han respetado los derechos procesales de las partes, en los cuales se han alterado los actos del procedimiento, realiza una motivación que carece de sentido propio con los argumentos arribados y que evidencia una ruptura de principios que le asisten a las partes.

CUARTO.- El debido proceso está consagrado en el artículo 139.3 de la Constitución Política del Estado, en lo cual se tiene que toda persona tiene derecho a la observancia de un debido proceso, en cualquier procedimiento en el que se discutan sus derechos, en lo cual se solucione un conflicto de intereses o una incertidumbre jurídica, asimismo el Tribunal Constitucional ya ha referido que, 7. (...) *“El debido proceso garantiza el respeto de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable para que una causa pueda tramitarse y resolverse con justicia (Cfr. Expediente 07289 2005-PA/TC, fundamento 3). Pero el derecho fundamental al debido proceso, preciso es recordarlo, se caracteriza también por tener un contenido antes bien que unívoco, heterodoxo o complejo. Precisamente, uno de esos contenidos que hacen parte del debido proceso es el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139.5 de la Constitución”*.²

QUINTO.- Con respecto al derecho constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional ha considerado en el Exp. 1480-2006-AA/TC: *“El*

² EXP. 2322-2021-PA/TC



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

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 ya decididas por los jueces ordinarios”.

En cuanto al contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional ha señalado que este queda delimitado en los siguientes supuestos³:

a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

b) Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el

³ Exp. 728-2008-PHC/TC LIMA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.

c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas. El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. Esto ocurre por lo general en los casos difíciles, como los identifica Dworkin, es decir, en aquellos casos donde suele presentarse problemas de pruebas o de interpretación de disposiciones normativas. La motivación se presenta en este caso como una garantía para validar las premisas de las que parte el Juez o Tribunal en sus decisiones. Si un Juez, al fundamentar su decisión: 1) ha establecido la existencia de un daño; 2) luego, ha llegado a la conclusión de que el daño ha sido causado por “X”, pero no ha dado razones sobre la vinculación del hecho con la participación de “X” en tal supuesto, entonces estaremos ante una carencia de justificación de la premisa fáctica y, en consecuencia, la aparente corrección formal del razonamiento y de la decisión podrán ser enjuiciadas por el juez [constitucional] por una deficiencia en la justificación externa del razonamiento del juez. Hay que precisar, en este punto y en línea de principio, que el hábeas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

corpus no puede reemplazar la actuación del juez ordinario en la valoración de los medios de prueba, actividad que le corresponde de modo exclusivo a éste, sino de controlar el razonamiento o la carencia de argumentos constitucionales; bien para respaldar el valor probatorio que se le confiere a determinados hechos; bien tratándose de problemas de interpretación, para respaldar las razones jurídicas que sustentan determinada comprensión del derecho aplicable al caso. Si el control de la motivación interna permite identificar la falta de corrección lógica en la argumentación del juez, el control en la justificación de las premisas posibilita identificar las razones que sustentan las premisas en las que ha basado su argumento. El control de la justificación externa del razonamiento resulta fundamental para apreciar la justicia y razonabilidad de la decisión judicial en el Estado democrático, porque obliga al juez a ser exhaustivo en la fundamentación de su decisión y a no dejarse persuadir por la simple lógica formal.

d) La motivación insuficiente. Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.

f) Motivaciones cualificadas.- Conforme lo ha destacado este Tribunal, resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal.

SEXTO.- Sobre el derecho constitucional a la prueba, el Tribunal Constitucional ha desarrollado este derecho en el Exp. Nro. 3997-2023-PHC/TC, señalando que el derecho a probar es un componente elemental a la tutela procesal efectiva, precisando que: *“6. Por tanto, existe un derecho constitucional a probar, aunque no autónomo, que se encuentra orientado por los fines propios de la observancia o tutela del derecho al debido proceso. Constituye un derecho básico de los justiciables de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento, tienen el derecho a producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa. Así, por ejemplo, el artículo 188° del Código Procesal Civil establece que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado (Cfr. STC N° 6712-2005-PHC, fundamento 15)⁴.

SÉPTIMO.- En ese sentido, estando a que ambas partes procesales recurren la sentencia de vista respecto de los extremos que les afecta; empezaremos por el análisis del recurso de casación del sucesor procesal del demandante **Fredy Pinto Pazos**; tenemos que esta parte denuncia como primera causal, la de carácter procesal, esto es: **a) Infracción normativa procesal del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política.**

Analizando esta infracción, la parte recurrente sostiene que se ha ordenado que pague el valor de las construcciones realizadas a la litisconsorte necesaria pasiva Payano Melgarejo, cuando según la sentencia de primera instancia se acredita que estas fueron hechas por la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano y no por ella, lo que constituye afectación al derecho de motivación en tanto que el *ad quem* ha modificado y alterado el debate procesal y ha pasado a revocar un extremo de la sentencia de vista en perjuicio de una probable ejecución de sentencia, puesto que se ordena pagar a alguien que ni construyó ni edificó, sin tomarse en cuenta los puntos controvertidos ya que respecto de Payano Melgarejo sólo debía determinarse si poseía el bien en forma ilegítima o tenía título de propiedad oponible, más no correspondía determinar la procedencia de accesión alguna a su favor ya que ella no edificó sino la codemandada Silvia Irene Chumpitaz Payano.

⁴ EXP. 3997-2013-PHC/TC LIMA NORTE



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

Conforme a lo desarrollado anteriormente sobre el debido proceso y lo actuado, este Tribunal Supremo verifica que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada en hecho y derecho, puesto que de los argumentos expuestos la Sala Superior ha señalado elementos pertinentes que resguardan la decisión arribada, y el hecho de que no se comparta con tal pronunciamiento ello no implica que exista un vicio de motivación que pueda incidir en la decisión. En efecto en cuanto a la intervención en el proceso de la litisconsorte pasiva necesaria Santa Yrene Payano Melgarejo se ha podido establecer que es ella quien ejercía la posesión del bien *sub litis*, tal es así que de conformidad con la materia controvertida del proceso lo cual es determinar si procede la reivindicación del bien, así como determinar si corresponde la accesión de las construcciones realizadas de mala fe a favor del demandante, necesariamente al advertirse que Silvia Irene Chumpitaz Payano no ejerce la posesión, debía verificarse si respecto a la litisconsorte pasiva Santa Yrene Payano Melgarejo dado que ella es quien ejercía la posesión, y así en cuanto a la pretensión de accesión al advertirse mala fe entre el dueño del suelo y la litisconsorte, no podría ampararse la accesión.

En ese sentido, durante el trámite regular del proceso el recurrente no ha demostrado la vulneración de algún derecho que no garantice su derecho de defensa, puesto que el acto procesal nulificado debe evidenciar un vicio trascendental⁵ para que así sea declarado, ya que

⁵ **Art. 174º del Código Procesal Civil. – Interés para pedir la nulidad.**

Quien formula nulidad tiene que acreditar estar perjudicado con el acto procesal viciado y, en su caso, precisar la defensa que no pudo realizar como consecuencia directa del acto procesal cuestionado. Asimismo, acreditará interés propio y específico con relación a su pedido.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

cualquier vicio que no enerve la decisión no es causal de nulidad, más aún si estaba pre establecido como puntos controvertidos determinar si procede la reivindicación del bien inmueble y si procede la accesión de lo edificado, siendo así ambas partes hicieron valer su derecho, siendo deber del demandante probar su pretensión reivindicatoria del bien inmueble, así como enervar la buena fe que se presume sobre la parte que infiera ha edificado de mala fe sobre el bien de su propiedad. Por esos motivos, no corresponde amparar las denuncias de naturaleza procesal.

OCTAVO.- Respecto a la causal **b) Infracción normativa material del artículo 943° del Código Civil** ; al respecto el recurrente sostiene que, no se habría tenido en cuenta que la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano que construyó en suelo ajeno, no probó que el propietario preste su consentimiento para edificar, ni por el decurso del tiempo pierda sus derechos a la propiedad, esto se corrobora con las resoluciones de multa, medios probatorios no cuestionados por la demandada, así también la demandada ha señalado que no es titular del predio *sub-litis* y no ejerce posesión, lo que es una declaración asimilada, conforme al artículo 221° del Código Procesal Civil lo que se condice con la mala fe de la demandada al señalar que no es titular del predio pero conforme el artículo 2012° del Código Civil tenía conocimiento de que el predio era parte del demandante. Con respecto a la **infracción material por interpretación errónea del artículo 941° del Código Civil**, el recurrente refiere que se ha dado una valoración de buena fe a la demandada quien ha sido calificada como edificadora de mala fe, no solo con la sentencia de primera instancia sino también



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

con la fundamentación de la resolución de vista, además de existir una inscripción registral, resoluciones de multa y demolición contra la demandada.

Las infracciones materiales descritas deberán ser absueltas de forma conjunta por guardar relación entre sí. Ahora bien, los artículos 941º, 942º y 943º del Código Civil describen supuestos cuando existe mala fe y buena fe, tanto del propietario del suelo y del constructor, en ese sentido corresponderá analizar si ha existido una infracción material de las normas que se denuncia por parte del *ad quem*, teniéndose en consideración que en dicho control normativo que realiza este Supremo Tribunal no se deberá realizar una revaloración de los medios probatorios o de los hechos.

El Artículo 941º del Código Civil señala expresamente: *“Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno. En tanto, el artículo 943º del Código Civil señala: “Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor”.*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

En el caso materia de autos, resulta claro que el escenario sobre la accesión demandada es que ha existido mala fe tanto del dueño del inmueble así como en la demandada litisconsorte quien ejerce la posesión del mismo, es por ello que se ha efectuado una interpretación sistemática de las normas, las mismas que señalan las consecuencias ante la mala fe del dueño del suelo y la mala fe de la que edifica.

No se puede considerar que se hayan infringido las normas denunciadas, en tanto se encuentra preestablecido que cuando existe mala fe del edificador, el dueño puede exigir demolición de lo edificado o hacer suyo sin pagar, en cuanto el artículo 942° del Código Civil establece la posibilidad de que cuando el dueño del suelo actúa de mala fe, tiene la opción de que se le pague el valor de las edificaciones, y por ello al existir una situación de mala fe en ambos, corresponde ante la situación de haberse amparado la demanda de reivindicación que el actor devuelva el monto sobre lo edificado.

Sin perjuicio de lo señalado, el recurrente en los argumentos que sustentan sus denuncias materiales, señala que la litisconsorte pasiva es constructora de mala fe y que su persona si goza de la buena fe por tener inscripción registral, lo que a toda vista pretende cuestionar argumentos que son en razón de la valoración de los medios probatorios en forma conjunta que determinó esta situación de mala fe en ambas partes procesales, lo cual no corresponde analizar nuevamente vía recurso **extraordinario** de casación. Razones por las cuales el recurso debe ser desestimado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

NOVENO.- Ahora bien, ingresando al análisis de la causales denunciadas por la litisconsorte pasiva necesaria Santa Yrene Payano Melgarejo, esto es: **i) infracción normativa procesal de los artículos 122° incisos 3 y 4, 50° inciso 6, 121° tercer párrafo, 194° y 197° del Código Procesal Civil y del artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política;** en lo cual concretamente señala los siguientes agravios: **a)** La Sala Superior ha solicitado a los registros públicos la partida registral del bien *sub litis*, en lo cual se ha excedido de sus facultades y dejando de lado los agravios del recurso de apelación en el que se señaló que el demandante no acreditó el derecho de propiedad sobre el bien, ya que éste era parte de una propiedad común no independizada. **b)** No hay coherencia en la argumentación del *ad quem* puesto que un requisito de la reivindicación es que el bien esté determinado, empero el bien *sub litis* no está independizado del sub-lote 1 de un área de 320,622.73 m² inscrito en la Partida 21270748. **c)** Existe una inferencia inválida del Superior al señalar que la delimitación física del bien está corroborada con la inspección judicial del quince de junio del dos mil doce, y la recurrente ha sido incorporada cinco años después de esta pericia, sin haber participado en igualdad que el demandante para ejercer su defensa. **d)** La Sala Superior al solicitar a la oficina registral la partida registral no ha motivado sus razones para requerir la prueba en mención y no se ha actuado esta. **e)** No hay un análisis de la pretensión accesoria sobre la accesión, ha existido una incongruencia *extra petita*, siendo un petitorio no propuesto y solicitado por las partes, contraviniendo el debido proceso y habiéndose acreditado que la demandada Silvia Irene Chumpitaz



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

Payano no es poseedora ha omitido sanear el proceso y declarar nulo todo lo actuado.

Al respecto, se aprecia que el agravio que menciona sobre que se habría solicitado la partida registral del inmueble actualizada al presente proceso y que esta vulnera el derecho de la recurrente, carece de sustento a fin de considerar que esto pueda enervar la decisión final, dado que ello no implica que exista una vulneración a las normas que garantizan un debido proceso, esto debido a que en el caso de autos desde que se inició la demanda el bien inmueble estaba perfectamente determinado, tal como han señalado las instancias de mérito, el bien materia de *litis* está descrito como *sub lote* 1.10 de 10,708.96 m² que forma parte del área mayor inscrito en el predio matriz de la Partida 21001139, esto corroborado de un inicio en la etapa postulatoria con escrituras públicas que tenían planos de subdivisión y demás, todo ello corroborado además con la partida matriz, es decir solicitar dicha información registral en nada varía la decisión del Superior Jerárquico, más aún si la recurrente no ha demostrado de qué modo perjudique la decisión el haberse solicitado dicha información registral. Del mismo modo, el aducir que existiría una desigualdad por haberse emitido una pericia antes de que sea incorporada la litisconsorte al proceso, carece de sustento real dado que verificado los actuados se aprecia que la recurrente fue incorporada al proceso por motivo que en la inspección judicial se verificó que estaba ocupando el bien, para lo cual fue debidamente notificada y alegó lo pertinente en la contestación de la demanda, presentando medios probatorios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

Asimismo, no puede considerarse que el hecho de que la sentencia en el extremo de declarar infundada la pretensión con respecto a la demandada Silvia Irene Chumpitaz Payano sea una causal de nulidad de la actuación procesal, esto vinculado a la relación jurídica procesal, dado que el declarar saneado el proceso implica la concurrencia de los presupuestos procesales y condiciones de la acción, y el probar la pretensión durante el proceso y que sea desestimada no implica que esté viciada la relación procesal.

Finalmente, este Supremo Tribunal advierte que los argumentos materia de denuncia pretenden cuestionar la decisión arribada en el presente proceso, no siendo amparable que al denunciar normas de naturaleza procesal se pretenda debatir nuevamente la decisión emitida punto por punto, siendo que la función en este recurso extraordinario es analizar la posible existencia de un vicio *in procedendo* que pueda incidir en la decisión emitida, por tales motivos la denuncia de naturaleza procesal deviene en infundada.

DÉCIMO.- Con respecto a las infracciones materiales **de los artículos 923° y 927° del Código Civil**, para lo cual se aprecia que la recurrente señala concretamente que, no se habría evaluado la existencia de un mejor derecho de propiedad sobre el bien *sub litis* al existir un proceso de prescripción adquisitiva, ostentando un título de propiedad con fecha más antiguo y además el bien no está individualizado por no estar independizado.

El artículo 923° define el concepto de propiedad y el artículo 927° hace mención a la acción reivindicatoria, en lo cual esta acción real no procede con quien adquiere por prescripción el bien. En ese extremo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

este Tribunal deberá verificar si al arribar la decisión emitida estas normas materia de denuncia han sido infringidas y si esta infracción puede ser posible de revertir la decisión emitida.

Como se ha señalado, para que esta acción reivindicatoria no proceda en favor del accionante, debe haberse adquirido el bien por prescripción, y más allá de analizar en el presente caso si la recurrente cuenta o no con una sentencia emitida que la declare propietaria del bien *sub litis* por prescripción adquisitiva de dominio, es de advertirse en autos que la recurrente no señaló argumentos sólidos en la etapa correspondiente que pueda generar convicción que habría adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble, siendo así tampoco luego de que sea incorporada al proceso y solicitándose a su parte que proponga puntos controvertidos, conforme a la resolución setenta y ocho obrante a fojas setecientos cincuenta y cinco, no lo hizo, del mismo modo no se ha propuesto el ventilar un mejor derecho de propiedad, siendo pertinente precisar que existe el deber de las partes procesales acreditar los hechos y además como exponer sus pretensiones concretas, el juzgador resuelve la controversia en función de lo expuesto por las partes. En ese sentido, las denuncias materiales devienen en infundadas por no haberse infringido las normas denunciadas.

DÉCIMO PRIMERO.- Con respecto a la denuncia por **apartamento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil**, en el cual la recurrente sostiene que ha ocurrido ello en el proceso dado que la prescripción adquisitiva aun no habiendo sentencia que la declare, constituye un



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

título que legitima estar en posesión del bien, lo cual es aplicable al presente caso.

Sin perjuicio de señalar que el referido Pleno Casatorio versa sobre un desalojo por ocupación precaria, y además que la doctrina vinculante recaída en la Casación Nro. 2195-2011 UCAYALI, la que dio origen al IV Pleno Casatorio Civil señala lo siguiente en el precedente vinculante 5.6: *“La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión por usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble”.*

Con lo descrito de la referida doctrina vinculante, se desprende que no habiendo la parte recurrente realizado un aporte probatorio sobre lo alegado en haber adquirido un derecho de propiedad por prescripción no se advierte que las instancias de mérito se hayan apartado del referido pleno casatorio, máxime si al contestar la demanda no advirtió algo al respecto.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 1262-2020
CAÑETE
REIVINDICACIÓN

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en ese orden de ideas, esta Sala Suprema no aprecia que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal y material denunciadas, por tanto, el presente recurso de casación también debe ser desestimado.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por Ley 29364:

- A.** Declararon **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por **Fredy Pinto Pazos y Santa Yrene Payano Melgarejo**, contra la sentencia de vista de fecha cinco de febrero del dos mil veinte, obrante a fojas mil doscientos cuarenta y cinco.
- B. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Fredy Pinto Pazos contra Santa Yrene Payano Melgarejo, sobre Reivindicación. Por licencia de la Señora Jueza Suprema Ubillús Fortini, integra esta Sala el señor Juez Supremo Huerta Sáenz. Intervino como ponente el señor Juez **Supremo Cunya Celi**.

SS.

PROAÑO CUEVA
CUNYA CELI
VALENCIA DONGO CÁRDENAS
FLORIÁN VIGO
HUERTA SÁENZ

RMUF/LMC/Sg.