

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

REINVINDICACION: Encontrándose en disputa el derecho a la restitución de un área de 66.22 m² que -según la parte demandante- se encuentra dentro del inmueble ocupado por los demandados, la solución del presente proceso debe transitar por el esclarecimiento de tal hecho con elementos de juicio que produzcan mayor convicción en el Juzgador y respetando el derecho al debido proceso de las partes procesales, que comprende el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y la observancia del principio de motivación de las resoluciones judiciales.

Lima, treinta de octubre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; VISTA;** la causa número 2304-2021, con el expediente principal; en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los jueces supremos: Aranda Rodríguez, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora, Florián Vigo y Zamalloa Campero; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Julio Guillermo Aldana Romero** con fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, a folios doscientos sesenta y tres, contra la resolución de vista de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, a folios doscientos cincuenta y cinco, que resuelve confirmar la sentencia apelada del tres de octubre de dos mil diecinueve, que declaró fundada la demanda; en los seguidos por Roberto Arce Morán, sobre reivindicación.

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

II. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución obrante a folios cuarenta y cinco del cuadernillo generado en sede casatoria, su fecha once de julio de dos mil veintitrés, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado, **Julio Guillermo Aldana Romero**, por las causales siguientes:

2.1. Contravención de normas que garantizan el derecho a un debido

proceso. Sostiene, que al emitirse la impugnada se ha infringido los artículos 139 inciso 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; al indicar la Sala Superior que *“la cadena sucesiva de compraventas comprendió solo el lote 8 manzana 35 hoy jirón Bello Horizonte N° 1742 (...) con un área de 255.40 m² (doscientos cincuenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados)”* e indicar que la partida registral PO1156171 confirma dicha situación; asimismo, al señalarse que *“el lote 7 (...) de propiedad del demandante comprende un área de terreno de 286.60 m² (doscientos ochenta y seis punto sesenta metros cuadrados), según se verifica de la partida registral PO 115670”*, lo cual le causa agravio, por cuanto, dicha apreciación se sustenta en la publicidad registral, cuando nuestro sistema de transferencias respecto a los bienes inmuebles es consensual, conforme a lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil y los registros públicos solo publicita los derechos, mas no los constituyen, citando para tales efectos la Casación N° 1974-2000-Cusco y Casación N° 1617-1999 . Añade, que la posesión que ejercen respecto del área materia de autos, siempre ha sido de buena fe, pacífica y pública, comportándose como propietarios.

2.2. Agrega, que la inspección judicial realizada en autos, no ha sido materializada por peritos profesionales capacitados, no siendo posible que con una simple inspección y sin personal técnico calificado se

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

pueda concluir con las afirmaciones arribadas por los órganos de instancia, lo cual considera subjetivas, al indicarse que la pared medianera existente fue construida por el propietario del lote 8 (parte demandada), sin tener en cuenta que cuando adquirió la propiedad sub materia ya se encontraba edificada dicha pared, la misma que fue realizada por los propietarios anteriores.

2.3. Excepcionalmente, por infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Carta Política del Estado.

III. CONSIDERANDOS

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

PRIMERO.- Antecedentes del caso

3.1.1. Demanda

Es pretensión postulada en la demanda incoada por Roberto Arce Morán que se dirige contra Julio Guillermo Aldana Romero y Diana Vanessa Rivera Hidalgo, que cumpla con restituirle la parte lateral del inmueble de su propiedad, en un área de 66.22 m² (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados), espacio construido en la Manzana 35 lote 7 Asentamiento Humano Urbanización Perú (hoy jirón Bello Horizonte N° 1730 - 1732), San Martín de Porres, inscrito en la Partida Registral P01156170 de los Registros Públicos. Alega, que es propietario conjuntamente con su esposa Gladys V. Cosavalente Plasencia del inmueble sub materia, en tal virtud ha pretendido ocupar el área de su propiedad, siendo impedido por los demandados, aduciendo razones inconsistentes, quienes ocupan ilegítimamente la parte lateral derecha de su propiedad que se encuentra construida, sin tener ningún derecho sobre ella. Agrega, que ha tratado de arribar a un acuerdo a fin que se le restituya en forma pacífica dicha área que es ocupada por los

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación

demandados; sin embargo, ha recibido negativas, insultos inaceptables y evasivas. Añade, que los demandados carecen de documentos o títulos que acrediten su titularidad; contrariamente, el demandante cuenta con los documentos indubitables para ejercer su derecho para la restitución del predio sub materia.

3.1.2. Contestación de la demanda

Por escrito de folios ochenta y uno, los demandados absuelven el traslado de la demanda, manifestando que el supuesto espacio materia de la demanda, siempre ha estado en posesión de la parte demandada, por más de treinta años; los propietarios primigenios y posesionarios, esposos Leocadio Morán Campos y María Miranda Rodríguez del inmueble ubicado en el lote 8 manzana 35 (hoy Bello Horizonte 1742), de un área de 255.40 m² (doscientos cincuenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados), que luego fue transmitidos vía sucesión intestada a sus hijos Pedro y Luisa Eva Morán Miranda, quienes continuaron viviendo en el inmueble por más de diez años, hasta el mes de Febrero de dos mil once en que transfieren el inmueble a su hoy esposa, Diana Vanessa Rivera Hidalgo y Jesús Antonio Rivera Hidalgo (cuñado), siendo que éste último mediante la Escritura Pública del diecinueve de diciembre de dos mil catorce, transfiere sus derechos y acciones a la sociedad conyugal demandada. Añaden, que sus transferentes son terceros adquirientes de buena fe al poseer el predio sub materia -con el espacio ahora reclamado- desde el año dos mil once, en forma pacífica, continua y pública en base a la condición de propietarios; sin embargo, refieren, que sorpresivamente a cuatro días de haber comprado el inmueble sub materia, el hoy demandante les envió una carta notarial solicitando la paralización de los cambios y remodelaciones que estaban haciendo en su propiedad aduciendo que no habían determinado las áreas reales de su inmueble y que su registro ante la Municipalidad indicaría un

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación

espacio que les correspondería según la Partida Registral. Agregan, que la porción del terreno materia de la demanda, nunca ha estado en posesión de persona diferente a los demandados, tanto de sus primeros propietarios (familiares del demandante), debido a que, desde que han tomado posesión nunca de forma alguna han dejado de usar, disfrutar, usufructuar su propiedad.

3.1.3. Fijación de puntos controvertidos

Mediante la resolución de fecha veinte de marzo de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento siete, se fijaron los puntos de la controversia siguientes: **1)** determinar si el demandante y los demandados son propietarios del bien inmueble materia de reivindicación de 66.22 m² (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados) aproximadamente, ubicado en el jirón Bello Horizonte número 1730 y 1732, distrito de San Martín de Porres y **2)** determinar si los demandados se encuentran en la obligación de reivindicar a favor del demandante el espacio que ocupan los demandados en la parte lateral del inmueble de su propiedad (66.22 m² aproximadamente), espacio construido en la manzana 35, lote 7, Asentamiento Humano Urbanización Perú (hoy jirón Bello Horizonte número 1730 y 1732, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida número P01156170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Asimismo, se procedió a admitir los medios probatorios documentales y se señaló fecha para la actuación de la inspección judicial.

3.1.4. Sentencia de primera instancia

El Juzgado de primera instancia, emitió la sentencia obrante a folios ciento cuarenta y ocho, su fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, que declaró fundada la demanda y conforme a los fundamentos de la parte final del punto 7.3. El juez sostiene que: **i)** Obra la Partida Registral P01156170, que

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación

registra el predio del demandante (lote **7** de la manzana 35 de la Zona y Barrio La Esperanza - Distrito de San Martín de Porres -área **286.60 m²** (doscientos ochenta y seis punto sesenta metros cuadrados)- describiendo sus medidas perimétricas y linderos, jirón Bello Horizonte número 1730-1732, adquirido mediante documento denominado “título de propiedad 1.493-86” del veintidós de mayo de mil novecientos ochenta y seis (folios veintisiete); **ii**) Obra la Partida Registral P01156171 que registra el predio de los demandados (lote **8** de la manzana 35 de la Zona y Barrio La Esperanza, Distrito de San Martín de Porres -área **255.40 m²** (doscientos cincuenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados)- describiendo sus medidas perimétricas y linderos, jirón Bello Horizonte número 1742; adquirido mediante diversos tractos sucesivos: **a)** primigeniamente le ha pertenecido a María Miranda Rodríguez y Leocadio Morán Campos, según Escritura Pública de compraventa del siete de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, quienes declararon su fábrica (folios sesenta y uno), construyendo dos plantas con material noble, precisando su distribución; **b)** luego perteneció a Luisa Eva Morán Miranda y Pedro Morán Miranda, ante el fallecimiento de sus citados padres, según Sucesión Intestada del veintiséis de enero del dos mil y del dos de agosto de dos mil dos; **c)** estos últimos posteriormente lo transfirieron a Diana Vanessa Rivera Hidalgo y Jesús Antonio Rivera Hidalgo, Escritura Pública de compraventa del diez de febrero de dos mil once (folios cuarenta y tres) y, **d)** finalmente, Jesús Antonio Rivera Hidalgo vendió sus derechos y acciones a la sociedad conyugal demandada (Escritura Pública de compra venta del diecinueve de diciembre de dos mil catorce (folios cincuenta y dos); **iii**) Obra el acta de inspección judicial que describe el predio del demandante detallando que consigna la denominación de jirón Bello Horizonte 1738, las medidas del frontis e interiores no coinciden con las medidas de la Partida Registral, es más se deja constancia que la construcción (pared límite entre ambos predios - medianera) data su

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

construcción desde inicios de mil novecientos sesenta y siete, más si el demandante no ha levantado pared en dicho espacio y que las instalaciones de agua y desagüe pasan cerca de dicha “medianera” que datan por más de cincuenta años; **iv)** A folios veintiocho, obra un documento denominado “croquis” del predio sin fecha ni autoría, que describiría el área invadida, del mismo se denota que a pesar de ser una representación unilateral ni ha sido realizado por personal profesional de la materia, sin embargo, no ha sido cuestionado probatoriamente; **v)** El demandante es propietario del espacio materia de reclamo con los documentos consignados, el cual ha sido construido por los demandados y sus anteriores transferentes ante su desconocimiento, más aún si los citados no han mostrado una conducta desleal a su ocupación por cuanto han recibido dicho predio de buena fe ignorando que dicha porción de terreno le correspondía al accionante ante la ocupación continua de sus transferentes, pues existía vínculo de familiaridad; **vi)** Los demandados no cuentan con título suficiente de derecho real que se oponga al demandante, ante la ocupación física y real del mismo, menoscabando su derecho fundamental (...) más si lo ha venido ocupando por más de treinta años y que le ha sido transmitido por sus transferentes; por lo que, la reivindicación formulada por el demandante debe estimarse, al haberse demostrado las exigencias que requiere este poder jurídico de la propiedad (ejercitado por el propietario que no posee el predio, la acción se encuentra destinada a la restitución del bien y el bien está poseído por otro que no es dueño, que desconocía la proporción de su terreno respecto a lo descrito en su Partida Registral y es un bien determinado que puede valorarse económicamente); y, **vii)** En estos casos, no es suficiente que el demandante acredite la titularidad sobre el bien reclamado, sino que la parte demandada no tenga ningún título, lo cual, en el caso concreto se ha logrado justificar el dominio del espacio reclamado. La solución del conflicto es reconocer pacíficamente que el demandante es

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

propietario del predio inscrito en la Partida Registral P01156170 y los demandados del predio inscrito en la Partida Registral P01156171; hacer lo posible para vivir en paz, respetándose mutuamente, como buenos vecinos, sin embargo, **ante la construcción de más de treinta años respecto a dicha porción sería desproporcionado cualquier intento de mermar dicha edificación de más de dos plantas, por lo cual, considero necesario que en ejecución de sentencia –mediante dos peritos judiciales cumplan con realizar una pericia respecto a la tasación respecto al espacio materia de restitución para ser valorizado económicamente y ser entregado dicho monto al demandante (artículo 50 del Código Procesal Civil).** (sic)

3.1.5. Apelación del demandado Julio Guillermo Aldana Romero

El citado demandado al formular el recurso de apelación (folios ciento sesenta y cuatro) contra la sentencia de primera instancia, señala, que son los titulares actuales del inmueble, los demandantes no tienen la posesión del área a reivindicar desde hace cincuenta años; por lo que debe considerarse el mejor derecho de propiedad.

3.1.6. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior al emitir la sentencia de vista obrante a folios doscientos cincuenta y cinco, su fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, considerando lo siguiente: **i)** Obra en autos, el testimonio de compra venta del diecinueve de diciembre de dos mil catorce (folios cincuenta y uno) y el testimonio de compra venta del diez de febrero de dos mil once (folios cuarenta y dos); **ii)** En dichos títulos se verifica que la cadena sucesiva de compraventas comprendió solo el **lote 8** manzana 35 -hoy jirón Bello Horizonte N° 1742, Asentamiento Humano Urbanización Perú, Barrio La

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación

Esperanza Zona 1, San Martín de Porres (en adelante el **lote 8** con un **área de 255.40 m²**), siendo la misma área que figura en la copia literal del título archivado N° 10415 de la declaratoria de fábrica del doce de enero de mil novecientos setenta y siete (folios sesenta). En la declaratoria de fábrica realizada por el primigenio propietario del **lote 8**, Leocadio Morán Campos, declara una construcción edificada en el área de **255.40 m²**. No existe mención o registro de posesión o construcción sobre un área de mayor extensión. La partida registral P01156171 del **lote 8** confirma que ha tenido desde un inicio un área registrada de **255.40 m²** (folios cinco); **iii)** El **lote 7** de propiedad del demandante comprende un área de terreno de **286.60 m²** según la partida registral P01156170 (folios dieciocho) y auto avalúo HR y PU años dos mil trece, dos mil catorce (folios noventa y ocho). El título provisorio de adquiriente N° 26490 del veintiséis de octubre de mil novecientos sesenta y tres otorgado por la Corporación Nacional de la Vivienda, la declaración jurada y constancia de pago del impuesto a los predios de diecinueve de abril de mil novecientos setenta y dos (folios ciento ochenta y tres) y el Título de Propiedad N° 1493-86 del veintidós de mayo de mil novecientos ochenta y seis expedido por la Municipalidad de San Martín de Porres acreditan que el demandante adquirió el **lote 7 con un área de extensión de 286.60 m²**; **iv)** En la inspección judicial del veintinueve de mayo de dos mil diecinueve se constató el fundamento de hecho del demandante, que las medidas del frente e interiores del **lote 8** (de los demandados) -con denominación actual jirón Bello Horizonte 1738- difieren de las medidas inscritas en la partida P01156170. Asimismo constató que el **lote 7** (del demandante) carece de pared medianera; que esta fue edificada por el propietario del lote 8 comprendiendo el área objeto de reivindicación, y que la instalación de agua y desagüe pasa por dicha pared desde hace cincuenta años aproximadamente; **v)** El plano de ubicación del predio a escala 1/500 (folios veintiocho) -que no ha sido objeto de tacha o

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

cuestionamiento- grafica el área invadida por la parte demandada; en consecuencia, está demostrado que la parte demandada posee el área de 66.22 m² (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados) materia de reivindicación, sin título de propiedad; **vi)** En el proceso se ha acreditado los presupuestos de la acción reivindicatoria: **a)** El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia (partida registral P01156170 y documentales antes analizadas); **b)** Identidad del bien con el que posee el demandado, el área de 66.22 m² (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados) -objeto de litis- está **debida y adecuadamente individualizada con el plano que grafica el área invadida** y el acta de inspección judicial; **c)** La posesión ilegítima del bien por parte del demandado, al no tener título que justifique el derecho a poseer el área objeto de litis; y **vii)** El *a quo* ha declarado en la apelada que “*debido a que existe una construcción de más de treinta años en el área de terreno materia de reivindicación no sería posible su restitución física, por tanto en ejecución de sentencia, debe valorizarse la referida área mediante tasación a efectuar por dos peritos judiciales*”. El demandante no ha apelado ese extremo de la decisión por lo que se infiere su conformidad; que la sentencia se ejecute, en aplicación al último párrafo del artículo 941¹ del Código Civil.

SEGUNDO.- Materia en debate en el presente medio impugnatorio

Determinar si la sentencia impugnada, al amparar la demanda, ha infringido las normas procesales por las cuales se ha declarado la procedencia del presente recurso de casación.

¹ **Edificación de buena fe en terreno ajeno**

Artículo 941. 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.

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

TERCERO.- Pronunciamiento de la Corte Suprema

Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional emitida por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizada, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad² y Casación N° 615-2008/Arequipa³; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada procedente.

CUARTO.- Es del caso precisar, que el derecho de propiedad se encuentra reconocido como un derecho de naturaleza fundamental en los incisos 8 y 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Estado, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente N° 0008-2003-AI/TC, ha señalado sobre el mencionado derecho “(...) como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno. (...) Dicho derecho corresponde, por naturaleza, a todos los seres humanos; quedando estos habilitados para usar y disponer auto determinativamente de sus bienes y de los frutos de los mismos, así como también transmitirlos por donación o herencia. Como tal, deviene en el atributo más completo que se puede tener sobre una cosa”.

² Diario oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

³ Diario oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación

Adicionalmente a lo expuesto, en el Fundamento octavo de la sentencia emitida en la casación N° 2086-2017-Arequipa, se ha indicado en relación a la acción reivindicatoria que *“para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la pretensión reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario, además se deberá verificar que el demandado no ostente ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien y que se encuentre en posesión del mismo. Finalmente, el objeto materia de litigio tiene que encontrarse plenamente identificado, obligando a que los bienes deben estar determinados con exactitud, a fin de que se pueda establecer hasta donde se extienden las facultades del propietario”*.

QUINTO.- En relación a la denuncia por infracción normativa procesal, de los incisos 3 (excepcional) y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; es del caso destacar en cuanto al primer precepto, relativo a la tutela jurisdiccional, que el Tribunal Constitucional en el Fundamento 6 de la sentencia expedida en el expediente número 8123-2005-PH/TC, ha señalado *“...la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción...”*. Asimismo, en relación al principio de motivación recogido en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Política de la Nación, el Tribunal Constitucional (en la STC N° 08125-2005-PHC/TC, en el fundamento jurídico 11) ha señalado que: *“[l]a exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139º de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan,*

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables (...). En tal sentido, el mismo Tribunal Constitucional precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ha establecido que este “(...) *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) (...) 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)*” (STC N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5.e). Por consiguiente, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

SEXTO.- En el caso de autos, los puntos centrales de la controversia ha consistido en determinar: **i)** “*si el demandante y los demandados son propietarios del bien inmueble materia de reivindicación de 66.22 m² aproximadamente, ubicado en el jirón Bello Horizonte número 1730 y 1732, Distrito de San Martín de Porres*”, y **ii)** determinar si los demandados se encuentran en la obligación de reivindicar a favor del demandante, el espacio que ocupan los demandados en la parte lateral del inmueble de su propiedad (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

aproximadamente), espacio construido en la manzana 35, lote 7, Asentamiento Humano Urbanización Perú, hoy *jirón Bello Horizonte número 1730 y 1732, Distrito de San Martín de Porres*, inscrito en la Partida N° PO1156170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Por consiguiente, resulta imperativo al órgano jurisdiccional determinar a cabalidad si en el caso en particular, según los hechos expuestos en la demanda, el área a reivindicar, consistente en 66.22 m² (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados) aproximadamente, se ubica, indefectiblemente, en la parte lateral del inmueble de los demandados (manzana 35, lote 7, Asentamiento Humano Urbanización Perú, hoy *jirón Bello Horizonte número 1730 y 1732, distrito de San Martín de Porres*).

SÉTIMO.- Los órganos de instancia al decidir la controversia, han señalado que *“A folio veintiocho, obra un documento denominado “croquis” del predio sin fecha ni autoría, que describiría el área invadida, del mismo se denota que a pesar de ser una representación unilateral ni ha sido realizado por personal profesional de la materia, sin embargo, no ha sido cuestionado probatoriamente”*, tal como destaca el Juzgado de primera instancia. De otro lado, la Sala Superior refiriéndose al mismo documento, indica *“el plano de ubicación del predio a escala 1/500 (folios veintiocho) -que no ha sido objeto de tacha o cuestionamiento- grafica el área invadida por la parte demandada; en consecuencia, está demostrado que la parte demandada posee el área de 66.22m² (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados) materia de reivindicación, sin título de propiedad”*. A continuación, se observa la realización de una inspección judicial, llevada a cabo por el juez de la causa a folios ciento veintisiete, con fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, sin intervención de peritos; en la que se describen ambientes interiores del bien (cochera, baño, comedor, laboratorio); asimismo, se indica

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

que la parte demandada deja la constancia siguiente: *“que la construcción (pared límite entre ambos predios - medianera) entre ambos predios tanto del demandante como del demandado data su construcción desde sus inicios del año mil novecientos sesenta y siete y cabe indicar que la medianera anterior es limitante del demandado ya que el demandante no tiene pared medianera, asimismo que la instalación de agua y desagüe pasa cerca de la pared medianera, las instalaciones de agua y desagüe datan del año mil novecientos sesenta y siete, cabe precisar que son más de cincuenta años de su instalación...”*.

OCTAVO.- La Corte Suprema en reiterada y uniforme jurisprudencia, como la recaída en la Casación número 3436-2000/Lambayeque, de la Sala de Derecho Constitucional y Social y en la Casación número 729-2006/Lima, expedida por esta Sala Suprema, ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución.

NOVENO.- En el caso de autos, examinado lo actuado se constata que no se encuentra plenamente identificado el bien materia de restitución, desde que las actuaciones judiciales producidas en el desarrollo del proceso, no han logrado dicho cometido, siendo menester, a efectos de no afectar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del recurrente y asimismo, cumplir con el principio de motivación, rodearse de mayores elementos de juicio con los cuales se determinen con mayor convicción el área materia de reivindicación, para lo cual si fuera el caso, deberá recurrirse al auxilio de peritos judiciales en la materia, donde se establezca con mayor exactitud el

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

área materia de reivindicación y la valorización de las construcciones que se hayan edificación en la referida área.

Es preciso destacar, que si bien es cierto la instrumental de folios veintiocho, aludida por los órganos de instancia, no ha sido cuestionada ni objetada por la parte demandada; también lo es que, encontrándose en disputa el derecho a la restitución de un área de 66.22 m² (sesenta y seis punto veintidós metros cuadrados) que -según la parte demandante- se encuentra dentro del inmueble ocupado por los demandados; la solución del presente proceso debe transitar por el esclarecimiento de tal hecho con elementos de juicio que produzcan mayor convicción en el Juzgador y respetando el derecho al debido proceso de las partes procesales, que comprende el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y la observancia del principio de motivación de las resoluciones judiciales.

DÉCIMO.- En ese sentido, en caso el Colegiado Superior, considere necesaria la actuación de la prueba de oficio con el objeto de resolver la incertidumbre jurídica planteada en autos, debe observar el debido proceso, así como el deber de motivar su decisión, conforme a lo dispuesto en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Carta Política de la Nación y a lo descrito en el Fundamento 2.6.3.1. del X Pleno Casatorio Civil, en el cual se abordó, entre otros temas, el relativo a la “motivación de la prueba de oficio”, señalándose que el juzgador “...*debe expresar lo más detallado posible todas las razones por las que, luego de haber escuchado a las partes (contradictorio previo o posterior), llega a la conclusión de que en el caso concreto resulta necesaria y relevante la introducción de un nuevo elemento de prueba, que inicialmente no fue aportado por las partes. Asimismo, dada la magnitud de esta decisión, es necesario que no se escatime en argumentación, pronunciándose sobre los argumentos y cuestionamientos*

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación

(de ser el caso) que hayan expuesto las partes antes de tomar la decisión, a fin que el contradictorio previo no sea solo rito o una formalidad más y realmente tenga una influencia determinante en esta decisión del juez”; y en estricta observancia de las “Reglas para el ejercicio de la prueba de oficio” emitidas en la sentencia expedida con motivo del referido X Pleno Casatorio Civil y que constituyen de cumplimiento obligatorio para todos los órganos jurisdiccionales de la República.

DÉCIMO PRIMERO.- Por lo tanto, habiéndose verificado que la resolución de vista ha infringido las citadas normas procesales, el recurso de casación debe declararse fundado, anularse la resolución de vista y disponerse se emita una nueva resolución conforme a las consideraciones que anteceden.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 396 inciso 1, del Código Procesal Civil, resolvieron:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Julio Guillermo Aldana Romero** con fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, a folios doscientos sesenta y tres; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, que resuelve confirmar la sentencia apelada del tres de octubre de dos mil diecinueve, de folios ciento cuarenta y ocho, que declaró fundada la demanda.
- 4.2.** **ORDENARON** que la Sala Superior de origen emita nueva resolución conforme a los considerandos precedentes.
- 4.3.** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Sucesión de Roberto Arce Morán con Julio Guillermo Aldana Romero y otra, sobre reivindicación; y los devolvieron. Interviene el señor juez

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

**Sentencia
Casación N° 2304-2021
Lima Norte
Reivindicación**

supremo Zamalloa Campero por impedimento del señor juez supremo Torres López. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

ZAMALLOA CAMPERO

LAA/jd