

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVIDICACIÓN**

TÍTULO: "Reivindicación"

SUMILLA: "A fin de determinar debidamente la veracidad de las afirmaciones de la parte demandada respecto a la alegada expropiación del bien sub litis, corresponde que la Sala Superior disponga como prueba de oficio, de conformidad con la Décima Regla del X Pleno Casatorio Civil y el artículo 194 del Código Procesal Civil, que se emita un informe por parte de: **1.** La Oficina de los Registros Públicos Zona Registral N.º IX – Sede Lima, donde se encuentra inscrito el bien sub litis, **2.** El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, y, **3.** La Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto a si se concluyó o no con el procedimiento de expropiación del bien sub litis a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo establecido por las Leyes N.º 24513, N.º 25314, N.º 26264, y N.º 26843, y, de ser el caso, si producto de dicha expropiación se adjudicó el bien sub litis a favor de los demandados, luego de lo cual debe procederse a emitir nuevo pronunciamiento".

TRES PALABRAS CLAVES: Debida motivación – Reivindicación – Expropiación.

Lima, 11 de setiembre de 2024.-

Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a partir del 1 de abril de 2023, y se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema la distribución de causas de materia civil.

Mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con número impares, desde el más antiguo al menos antiguo, y que, a partir del 1 de junio, la Sala Civil Permanente recibirá los nuevos ingresos con número pares y la Sala Civil Transitoria aquellos con número impares.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

Mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;

VISTA la causa número seiscientos ochenta y siete, guion dos mil veintidós, LIMA NORTE, en audiencia pública llevada a cabo el día de la fecha; con el expediente principal físico, y producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE TRABAJADORES ADJUDICATARIOS DE LA HACIENDA PRO** de fecha 07 de diciembre de 2021¹, contra la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 21 de fecha 28 de octubre de 2021², que resolvió **revocar** la sentencia emitida mediante resolución N.º 07 del 25 de setiembre de 2019³ que declaró fundada la demanda y ordena que los demandados Luis Alberto Terrones Salazar y María Francisca Rubio Vargas reivindiquen a la accionante el lote de terreno ubicado en el Lote 20 Manzana O' (prima) del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C Parcela C distrito de San Martín de Porres, o alternativamente paguen el valor comercial de dicho terreno, y **reformándola** declara **infundada** la demanda en todos sus extremos.

¹ De fojas 286 a 289.

² De fojas 241 a 254.

³ De fojas 123 a 130.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

II. CAUSALES DEL RECURSO:

2.1 Mediante resolución de fecha 22 de abril de 2024⁴, se ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandante **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE TRABAJADORES ADJUDICATARIOS DE LA HACIENDA DE PRO**, por las causales de:

- i) Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil;*
- ii) Infracción normativa de lo establecido en el artículo 923, 927 del Código Civil, de la Ley N 25314 - Ley que declara de necesidad y utilidad pública e interés social la expropiación de terrenos del ex Fundo “El Naranjal”, de la Ley N.º 26264 – Ley que declara de necesidad y utilidad el saneamiento físico – legal de Asentamiento Humano. posesionados en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada en el periodo junio 1990 – octubre 1993, y del artículo 70 de la Constitución Política del Perú; y,*
- iii) Apartamiento inmotivado del Décimo Pleno Casatorio Civil – Regla X.*

2.2 En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo verificar la fundabilidad o no de dichas causales, teniendo en cuenta que el recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, aplicable al caso de autos por razón de temporalidad.

⁴ De fojas 55 a 62 del cuadernillo de casación.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Antecedentes del Proceso.

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

1.1 Demanda: Por escrito del 26 de abril de 2018⁵, la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE TRABAJADORES ADJUDICATARIOS DE LA HACIENDA DE PRO interpone demanda de reivindicación en contra de Luis Alberto Terrones Salazar y María Francisca Rubio Vargas, a fin que le restituyan el inmueble ubicado en el Lote 20 Manzana O' (prima) del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C Parcela C distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Partida N.º P01173402 del Registro de Predios de Lima, quedando a su favor de la parte accionante las mejoras y construcciones realizadas sobre el mismo, o, alternativamente paguen el valor comercial de dicho terreno.

Como fundamentos de su demanda, la accionante sostiene básicamente lo siguiente:

- i) Que la Asociación demandante es propietaria del bien sub litis con derecho inscrito en los registros públicos;
- ii) Los demandados, conociendo que el inmueble era de propiedad de la accionante, invadieron y usurparon el bien sub litis, encontrándose en posesión del mismo sin contar con ningún título otorgado por la propietaria;
- iii) Pese a sus requerimientos para pagar el valor del predio, se niegan y hacen caso omiso, y al igual que otros moradores les han interpuesto en su contra proceso de prescripción adquisitiva de dominio;

⁵ De fojas 19 a 22.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

- iv) Se les ofreció vender el predio y lo rechazaron, también se les invitó a conciliar y no aceptaron la invitación, motivo por el cual la demandante interpone la presente acción;
- v) La demandante está acreditando ser propietaria registral, los demandados no ostentan ningún derecho de posesión porque no cuentan con título y no han cumplido con pagar el valor del predio, los demandados se encuentran en posesión ilegítima, el predio se encuentra debidamente identificado con su partida registral independizada;
- vi) Los demandados después de invadir y usurpar el bien, lo cercaron primero con estera, y luego de mala fe han efectuado construcciones clandestinas en un bien ajeno, a pesar que conforme al artículo 2012 del Código Civil conocían el contenido de las inscripciones;
- vii) Asimismo, la Fiscalía ha constatado la invasión, por lo que el demandado tenía pleno conocimiento que la demandante era la propietaria del predio; y,
- viii) Respecto a la pretensión alternativa, se ofrece a la demandada la opción preferencial de comprar el bien dentro de un plazo, debiendo pagar en ese caso el valor comercial actual del inmueble que se determinará en ejecución de sentencia, caso contrario se solicitará la desocupación del predio, bajo apercibimiento de lanzamiento.

1.2 Contestación de la co-demandada María Francisca Rubio Vargas: Por escrito del 31 de julio de 2018⁶, la co-demandada María Francisca Rubio Vargas, contesta la demanda interpuesta en su contra, alegando básicamente lo siguiente:

- i) Que viene ocupando el bien sub litis hace más de 25 años, y no teniendo ningún vínculo con la parte demandante;
- ii) No ha invadido terreno alguno de propiedad de la demandante, pues el terreno le fue adjudicado en diciembre de 1989 por el Asentamiento Humano

⁶ De fojas 80 a 86.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

Los Olivos de Pro Sector C, cuya Junta Directiva le adjudicó los lotes aportando una cuota voluntaria a favor del Asentamiento Humano para los gastos administrativos;

- iii) La demandada, así como los demás vecinos domicilian en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C, del distrito de San Martín de Porres, debidamente identificado, calificado y beneficiado mediante Ley N.º 29264, que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento físico legal de los Asentamientos Humanos posesionados de junio-1990 a octubre-1993, incluyéndose al Asentamiento Humano Los Olivos de Pro beneficiario del respectivo Programa Municipal de Vivienda;
- iv) Se adjunta la Constancia de empadronamiento N.º 316 del 19 de agosto de 1995, expedido por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, y por la Municipalidad distrital de San Martín de Porres en diciembre de 1998 y el 24 de marzo de 1992, con lo cual demuestra que está en posesión del bien por más de 25 años;
- v) También acredita su derecho con la Constancia de empadronamiento del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, del 28 de octubre de 1996, demostrando que siempre ha estado en posesión continua, pacífica y pública del bien sub litis, actuando como propietario del predio, pagando sus tributos municipales y servicios de agua y luz;
- vi) Con los documentos que acompaña acredita que desde hace más de 25 años viene actuando como propietaria y la parte demandante nunca ha ejercido la posesión del inmueble, y, por el contrario, la demandada lo viene poseyendo desde diciembre de 1989;
- vii) Con las constancias de empadronamiento de la Municipalidad de fechas 24 de marzo de 1992 y 14 de febrero de 2001, constancia de empadronamiento del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI de fecha 28 de octubre de 1996, y constancias entregadas por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, de los años 2001,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

2006 y 2015, se acredita que la demandada ostenta título posesorio sobre el bien sub litis; y,

viii) El inmueble que se reclama está vinculado al Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C, Parcela C del distrito de San Martín de Porres al que pertenece desde hace más de 25 años, no siendo de propiedad de la accionante, pues dichos terrenos fueron declarados de necesidad y utilidad pública su saneamiento físico legal mediante Ley N.º 26264, incluyendo al Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, por lo que no es procedente la reivindicación.

1.3 Rebeldía del co-demandado Luis Alberto Terrones Salazar: Mediante resolución N.º 03 de fecha 20 de agosto de 2018⁷ se declaró **Rebelde** al co-demandado Luis Alberto Terrones Salazar, quien no cumplió con contestar la demanda pese a encontrarse válidamente notificado.

1.4 Sentencia de primera instancia: por sentencia emitida mediante resolución N.º 07 del 25 de setiembre de 2019⁸, el Juzgado Civil del Módulo Básico de Justicia de Los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró **fundada** la demanda y ordena que los demandados Luis Alberto Terrones Salazar y María Francisca Rubio Vargas reivindiquen a la accionante Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro, el lote de terreno ubicado en el Lote 20 Manzana O' (prima) del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C Parcela C distrito de San Martín de Porres, o alternativamente paguen el valor comercial de dicho terreno.

Como principales fundamentos se señala los siguientes:

⁷ De fojas 87.

⁸ De fojas 123 a 130.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

- i) Que se ha acreditado la propiedad del bien inmueble por parte de la demandante Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro, conforme se desprende de la copia literal de la Partida N.º PO1173402, encontrándose debidamente identificado el bien sub litis;
- ii) El acervo documentario presentado por la co-demandada María Francisca Rubio Vargas demuestran sólo actos de posesión de la misma, pero no su título de propiedad;
- iii) Asimismo, se ha acreditado que los demandados se encuentran en posesión del bien y que no cuentan con ningún título que pueda oponerse al derecho de propiedad de la accionante; y,
- iv) Con relación a la pretensión alternativa, para que se pague el valor comercial del terreno, resulta de aplicación lo establecido por el artículo 941 del Código Civil, referido a la buena fe de quien edifica en terreno ajeno, otorgándose la posibilidad que el dueño opte por hacer suyo lo edificado u obligar al invasor que le pague el terreno, por lo que habiendo optado la accionante por ésta última opción, la misma resulta procedente.

1.5 Sentencia de segunda instancia: La Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de vista contenida en la resolución N.º 21 del 28 de octubre de 2021⁹, resolvió **revocar** la sentencia apelada emitida mediante resolución N.º 07 del 25 de setiembre de 2019, que declaró fundada la demanda de reivindicación, y, **reformándola** declararon **infundada** la demanda.

Como fundamentos señala básicamente los siguientes:

- i) Que según la Partida N.º PO1173402 del Registro de Predios de Lima, la demandante Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro, aparece como propietaria del bien sub litis desde el 20 de

⁹ De fojas 241 a 254.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

abril de 1998, con antecedente en la Partida PO1168436 inscrita el 25 de julio de 1997;

- ii) La demandada ha invocado que el inmueble fue expropiado bajo los alcances de la Ley N.º 25314, norma que estableció que la Municipalidad de Lima Metropolitana es la encargada de la identificación de los beneficiarios comprendidos en ocho asentamientos humanos, entre ellos, Los Olivos de Pro, así como de la lotización y adjudicación individual de los lotes, manteniendo la situación de posesión existente hasta la culminación del saneamiento físico legal;
- iii) Está acreditado que el procedimiento de expropiación y de formalización de la propiedad ordenado, alcanzó y afectó al Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, donde se ubica el bien sub litis, sin que se haya regularizado hasta el momento el traslado registral de los lotes a los beneficiarios;
- iv) Obran en autos la constancia del empadronamiento del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, del 28 de octubre de 1998 que acredita que los demandados fueron empadronados en el predio sub litis, asimismo, a ello se agrega la especie valorada N.º 107780 por pago de tributos, la declaración jurada de impuesto predial a nombre del demandado con sello de recepción del 30 de abril de 1996, que acreditan que los demandados ocupaban el inmueble desde antes que se inscriba la propiedad a nombre de la Asociación demandante el 20 de abril de 1998;
- v) Los demandados tienen una posesión larga y legal acreditada con actos objetivos, en los siguientes documentos: constancia de posesión de la Municipalidad del 21 de agosto de 2009, carta de apoyo de vecinos, constancia de pagos de Sedapal y Edelnor desde el año 2002, documentos que no han sido objeto de cuestionamiento, por lo que mantienen su validez y eficacia;
- vi) Los demandados se conducen como propietarios del inmueble frente a terceros desde más de 20 años, con lo que se desvirtúa que hayan invadido o usurpado el bien objeto de reivindicación;

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

- vii) Si bien la demandante tiene a su favor el título inscrito respecto del predio, dicha inscripción no es prueba absoluta del derecho, pues la acreditación del dominio requiere prueba de la titularidad actual del actor en su existencia y subsistencia, y la parte demandante no ha ofrecido prueba sobre estos elementos, al existir disposiciones legales que ordenaron la expropiación, siendo insuficiente en el presente caso el título registral;
- viii) La publicidad posesoria de larga data y de propiedad de las construcciones realizada por los demandados, constituyen un signo de oponibilidad relevante; asimismo, la demandante no ha acreditado tener un derecho pleno de propiedad sobre el inmueble objeto de demanda; tampoco se ha demostrado que los demandados no exterioricen ningún derecho que les posibilite conservar la posesión del bien; y,
- ix) Los demandados tienen título que los legitima y justifica en la posesión del lote y construcciones del inmueble sub litis, por lo que debe declararse infundada la demanda.

SEGUNDO.- Sobre el recurso de casación.

2.1 El recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuál o cuáles son las infracciones normativas que se denuncian y, en su caso, el precedente judicial del que se aparta la impugnada¹⁰.

¹⁰ Según **Calamandrei**: “la Casación es un instituto judicial consistente en un órgano único en el Estado (Corte de Casación) que, a fin de mantener la exactitud y la uniformidad de la interpretación jurisprudencial dada por los Tribunales al derecho objetivo, examina, sólo en cuanto a la decisión de las cuestiones de derecho, las sentencias de los jueces inferiores cuando las mismas son impugnadas por los interesados mediante un remedio judicial (recurso de casación) utilizable solamente contra las sentencias que contengan un error de derecho en la resolución de mérito”. CALAMANDREI, Piero. La Casación Civil, Tomo I Historia y Legislaciones Volumen 2. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires. 1945. P. 376.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVIDICACIÓN**

2.2 De conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364: “El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”, asimismo, de acuerdo al artículo 386 del mismo Código: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

2.3 La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa quedan comprendidas en el mismo, las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material, incluyendo, además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

TERCERO.- Solución del caso.

3.1 Habiéndose declarado procedentes, tanto denuncias sustentadas en infracciones de normas procesales como en infracciones de normas materiales, corresponde en principio, efectuar el análisis del error procesal, toda vez que, de resultar fundada la denuncia en dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa.

3.2 Cabe precisar, que estando al carácter extraordinario y eminentemente formal del recurso de casación, el análisis del mismo se circunscribirá

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

únicamente a las causales que han sido denunciadas y declaradas procedentes en el auto calificadorio del recurso, no correspondiendo emitir pronunciamiento respecto a infracciones normativas o apartamientos inmotivados del precedente, no denunciados en el recurso.

CUARTO.- Análisis de las causales invocadas

Con relación a las causales de *Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil; y, apartamiento inmotivado de la Regla X del Décimo Pleno Casatorio Civil.*

4.1 El artículo 139 inciso 3) de nuestra Constitución Política del Perú consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional. El derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, permite a toda persona acceder al órgano jurisdiccional solicitando que se ampare una determinada pretensión, y que, a través de un proceso justo, se obtenga una sentencia fundada en derecho que, de ser el caso, pueda ser eficazmente cumplida.

4.2 La exigencia de que las decisiones judiciales sean debidamente motivadas, prevista en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el inciso 6) del artículo 50 del Código Procesal Civil, garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Impartir Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley. En ese sentido, debe verificarse la observancia del principio de congruencia en las resoluciones judiciales, el cual constituye un postulado de lógica formal por el cual el Juez debe decidir según las pretensiones deducidas en juicio y en armonía con la relación jurídica procesal

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

establecida, sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida, impidiéndosele fallar sobre puntos que no han sido objeto de litigio.

4.3 Con relación a la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, la recurrente Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro, ha señalado básicamente que en el presente caso existe afectación al debido proceso por cuanto se transgrede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, pues se evidencia error en la apreciación y valoración de la norma, pues señala la Sala Superior que la sola posesión por más de diez años tendría valor de título oponiendo al título inscrito en los registros públicos, además, que los demandados no han presentado ningún medio probatorio que acredite que el inmueble sub litis se encuentra expropiado y que hayan sido beneficiados con ello, es decir, sin ningún medio de prueba periférico que señale fehacientemente en forma contundente que el bien fue expropiado a favor de los demandados, a pesar que en casos similares la Corte Suprema ha resuelto porque se declare fundadas las demandas de reivindicación. Asimismo, con relación a la causal de apartamiento inmotivado de la Regla X del Décimo Pleno Casatorio Civil, la recurrente ha señalado que la Sala Superior debió aplicar dicha regla oficiando a los Registros Públicos al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como prueba de oficio, para determinar si efectivamente el bien sub litis se encontraba expropiado a favor de la Municipalidad de Lima, como alegan los demandados.

4.4 Al respecto, corresponde señalar, que en el caso de autos la accionante **Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro**, solicita que los demandados Luis Alberto Terrones Salazar y María Francisca Rubio Vargas les reivindiquen y restituyan el inmueble ubicado en el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

Lote 20 Manzana O' (prima) del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C Parcela C distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Partida N.º P01173402 del Registro de Predios de Lima, y que queden a su favor las mejoras y construcciones que fueron realizadas sobre el mismo, o, alternativamente que los demandados paguen el valor comercial de dicho terreno. Como fundamentos señala la demandante ser propietaria del predio con su derecho inscrito en la antes citada Partida Registral, asimismo, que los demandados a pesar de tener conocimiento que el inmueble es de su propiedad, invadieron y usurparon el mismo, encontrándose en posesión sin contar con ningún título otorgado por la accionante, habiendo incluso realizado construcciones de mala fe sobre el mismo, por lo que se les ofrece la alternativa de pagar el valor comercial del terreno, caso contrario deberán desocupar el mismo, quedando las construcciones a favor de la demandante.

4.5 Por su parte, la co-demandada **María Francisca Rubio Vargas** niega que el inmueble sea de propiedad de la demandante, pues el predio sub litis lo viene ocupando hace más de 25 años, el mismo que le fue adjudicado en el mes de diciembre de 1989 por parte de la Junta Directiva del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, por lo cual aportó una cuota voluntaria para gastos administrativos; agrega que, así como ella, los demás vecinos que domicilian en el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector fueron debidamente identificados, calificados y beneficiados con la Ley N.º 26264, Ley que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento físico – legal de Asentamientos Humanos posesionados en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada desde junio de 1990 hasta octubre de 1983, dentro de los cuales se incluyó al Asentamiento Humano Los Olivos de Pro; además, señala que cuenta con constancias de empadronamiento emitidas por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, demostrando que ha tenido su posesión pública, pacífica y

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

continúa, actuando como propietaria del predio, pagando sus tributos, autoavalúo, así como servicios de agua y luz, mientras que la demandante nunca ha ejercido la posesión del inmueble sub litis. Por su parte, el co-demandado **Luis Alberto Terrones Salazar** no contestó la demanda pese a encontrarse debidamente notificado con la misma, por lo que se le declaró rebelde.

4.6 La Sala Superior resolvió declarar infundada la demanda de reivindicación interpuesta por la demandante Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro, por considerar principalmente que si bien la mencionada demandante tiene inscrito su derecho de propiedad sobre el bien sub litis en el Asiento 1 de la Partida P01173402 del Registro de Predios de Lima, desde el 20 de abril de 1998, con antecedente en la Partida P01168436 inscrita el 25 de julio de 1997, sin embargo, con relación al proceso de expropiación alegado por la co-demandada María Francisca Rubio Vargas se debe considerar que mediante Ley N.º 24513¹¹ se declaró de necesidad y utilidad públicas y de preferente interés social, el saneamiento de la estructura físico legal de los asentamientos humanos, denominados pueblos jóvenes, luego mediante Ley N.º 25314¹² se declaró de necesidad y utilidad públicas e interés social, la expropiación de terrenos del ex-Fundo “El Naranjal”, distrito de Los Olivos, a favor de la Municipalidad Provincial de Lima, destinado a la ejecución de un Programa Municipal de Vivienda denominado “Confraternidad”, precisándose que el proceso de expropiación del terreno, así como el saneamiento físico legal es de responsabilidad de la Municipalidad de Lima Metropolitana, conforme al procedimiento establecido en la Ley N.º 24513, además se estableció que la Municipalidad sería la encargada de identificar a los beneficiarios y la adjudicación individual de los lotes, y se dispone que se mantenga la situación de posesionamiento existente hasta la culminación del

¹¹ Publicada el 04/06/86.

¹² Publicada el 23/04/91.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

saneamiento físico legal, asimismo, mediante la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ley N.º 26264¹³ se aclaró que se encuentra incluido en dicho Programa Municipal de Vivienda el Asentamiento Humano “Los Olivos de Pro”, y, mediante el artículo 2 de la Ley N.º 26843¹⁴ se precisó que el Programa Municipal de Vivienda “Confraternidad” está integrado por las áreas ocupadas, entre otros, por el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, a lo que cabe agregar, que mediante el Decreto Legislativo N.º 803¹⁵ se creó el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como organismo encargado de diseñar y ejecutar el programa nacional de formalización o saneamiento físico legal de asentamientos humanos en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada, estableciéndose en su artículo 41 que tiene la condición de sujeto activo en los procedimientos de expropiación de terrenos ocupados por asentamientos humanos que se hubieren iniciado al amparo de las Leyes respectivas bajo la causal de interés social.

Agrega el *Ad quem*, que bajo este marco normativo se habría acreditado que el procedimiento de expropiación y de formalización de la propiedad ordenado por el Ministerio de Vivienda y Construcción alcanzó y afectó al Asentamiento Humano Los Olivos de Pro del que es parte el inmueble sub litis, sin que se haya regularizado hasta el momento el traslado registral de los lotes a los beneficiarios; sobre lo cual, debe señalarse que obra en autos la constancia de empadronamiento del 28 de octubre de 1998 expedida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que acredita que los demandados fueron empadronados en el predio sub litis, además de la especie valorada N.º 107780 por pago de tributos, la declaración jurada de impuesto predial y catastro básico a nombre del co-demandado Luis Alberto Terrones Salazar recepcionado el 30 de abril de 1996, que acreditan que los demandados ocupaban el inmueble desde antes que se inscriba la propiedad a nombre de la

¹³ Publicada el 29/12/93.

¹⁴ Publicada el 19/07/97.

¹⁵ Publicado el 22/03/96.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

accionante (20 de abril de 1998), además que los demandados tienen una posesión larga y legal acreditada con la constancia de posesión del 21 de agosto de 2009 emitida por la autoridad edil, carta de apoyo de vecinos, y constancia de pagos de agua y luz, documentos que corroboran que los demandados se conducen como propietarios desde hace más de 20 años; y, si bien la demandante tiene a su favor título inscrito dicha inscripción no es prueba absoluta del derecho, pues la acreditación del dominio requiere prueba de la titularidad actual en su existencia y subsistencia, no habiendo ofrecido la demandante prueba sobre estos elementos, al existir disposiciones legales que ordenaron la expropiación, siendo insuficiente en el presente caso el título registral, y que la publicidad posesoria de larga data y propiedad de las construcciones realizadas por los demandados constituyen un signo de oponibilidad relevante, por lo que la demandante no ha acreditado tener un derecho pleno de propiedad sobre el bien sub litis, mientras que los demandados tienen título que los legitima y justifica en su posesión del lote y construcciones del bien sub litis.

4.7 Como puede apreciarse, la Sala Superior básicamente desestima la demanda de reivindicación por considerar que la accionante Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro no tiene un título de dominio pleno sobre el bien sub litis que le faculte a reivindicarlo, pues aun cuando su derecho aparece inscrito en la partida registral correspondiente, sin embargo, dicho inmueble habría sido parte de un proceso de expropiación a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y, además, porque los demandados habrían tenido la posesión del inmueble desde el año 1986, esto es, antes que se inscriba el bien a favor de la accionante (20 de abril de 1998), circunstancias que constituirían un título que los legitima y justifica en su posesión del inmueble y de sus edificaciones.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

4.8 Con relación a los fundamentos expuestos por la Sala Superior, corresponde señalar, que si bien por una parte considera que el inmueble *sub litis* habría sido objeto de un proceso de expropiación, en atención a la normativa citada Ley N.º 24513 - Ley que declara de necesidad y utilidad pública y de preferente interés social, el saneamiento de la estructura físico legal de los asentamientos humanos, denominados pueblos jóvenes, Ley N.º 25314 – Ley que declara de necesidad y utilidad pública e interés social, la expropiación de terrenos del ex-Fundo “El Naranjal”, Ley N.º 26264 – Ley que declara de necesidad y utilidad públicas el saneamiento físico legal de asentamientos humanos posesionados en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada en el periodo junio 1990 – octubre 1993, y, Ley N.º 26843 – Ley que precisa los alcances de la expropiación a que se refieren las Leyes N.º 25314 y 26264, marco legal del que se desprende que el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, donde se ubica el bien sub litis, habría sido objeto de un procedimiento de expropiación, a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la cual sería la encargada del saneamiento físico legal, así como de la adjudicación de los lotes a los beneficiarios, sin embargo, no obra en autos un medio probatorio idóneo que acredite que efectivamente se concluyó dicho procedimiento de expropiación respecto del inmueble sub litis a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y, de ser el caso, si producto de dicha expropiación se adjudicó dicho inmueble a favor de los demandados.

4.9 Si bien es cierto, obra en autos una constancia de empadronamiento de fecha 28 de octubre de 1996¹⁶ emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, entidad ahora encargada del saneamiento físico legal de asentamientos humanos, la misma que ha sido expedida a favor de los demandados respecto de la Manzana O' del Lote 20 del Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, distrito de San Martín de Porres, sin embargo, dicho documento tampoco acredita que en efecto se haya concluido dicho

¹⁶ De fojas 46.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

procedimiento de expropiación del bien sub litis a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y que, de ser el caso, producto de ello se haya adjudicado dicho bien a favor de los demandados; más aún, si la misma Constancia indica que: *“El presente empadronamiento no genera ningún tipo de derecho, y es solo una referencia para la eventual posterior emisión del título de propiedad, si el empadronado cumpliera con los requisitos de ley”*; y, por otra parte, los demás documentos citados mencionados por el Ad quem, si bien dan cuenta del pago de tributos y servicios públicos, así como de la posesión de los demandados, sin embargo, tampoco hacen referencia a la culminación del procedimiento de expropiación. Cabe señalar, que de conformidad con el artículo 125 de la Constitución Política de 1979, y el artículo 70 de la actual Constitución Política de 1993, el procedimiento de Expropiación implica no sólo la expedición de una ley autoritaria justificada en un interés, sino también el previo pago de una indemnización.

4.10 La Décima Regla del X Pleno Casatorio Civil, establece que: “En los procesos relacionados con derechos reales, el juez puede utilizar especialmente como prueba de oficio: (...) iii) documentos consistentes en: a) partida registral y/o título archivado del bien emitido por Registros Públicos o registro análogo; (...); d) cualquier otra información registral, notarial o a cargo de algún funcionario público, que resulte relevante para el caso”; en ese sentido, a fin de determinar debidamente la veracidad de las afirmaciones de la parte demandada respecto a la alegada expropiación del bien sub litis, corresponde que la Sala Superior disponga como prueba de oficio, de conformidad con el artículo 194 del Código Procesal Civil, la emisión de un informe por parte de: **1.** La Oficina de los Registros Públicos Zona Registral N.º IX – Sede Lima, donde se encuentra inscrito el bien sub litis, **2.** El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, y, **3.** La Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto a si se concluyó o no con el proceso de expropiación del bien sub litis a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo establecido por las Leyes

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

N.º 24513, N.º 25314, N.º 26264, y N.º 26843, y, de ser el caso, si producto de dicha expropiación se adjudicó el bien sub litis a favor de los demandados.

4.11 Asimismo, la parte accionante ha adjuntado a su escrito de casación copia simple del Acta de Acuerdo de fecha 16 de junio de 1997¹⁷, copia simple del Acta de Reunión de Negociación de Trato Directo de fecha 23 de abril de 1998¹⁸, y copia simple del Acta de Conciliación del 01 de marzo del año 2000¹⁹, de los cuales se desprende que habría un acuerdo entre la demandante Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro con el Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C, donde se ubica el bien sub litis, respecto a la venta de los lotes de terreno ubicados en dicho asentamiento humano, documentos que por su aparente relevancia para el caso de autos, merecen también un pronunciamiento por parte del *Ad quem*.

4.12 Siendo ello así, se advierte que en el presente caso, estando a las omisiones advertidas, se ha producido una afectación del derecho constitucional al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, vicios que acarrearán la nulidad de la sentencia de vista, consideraciones por las cuales debe declararse **fundado** el recurso respecto a las causales procesales denunciadas, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto a la infracción material estando al efecto nulificante de la infracción procesal.

IV.- FALLO:

Por estas consideraciones: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE TRABAJADORES ADJUDICATARIOS DE LA HACIENDA PRO** de fecha 07 de diciembre de 2021; en consecuencia: **NULA** la sentencia de vista emitida

¹⁷ Copiada de fojas 272 vuelta a 273.

¹⁸ Copiada de fojas 273 vuelta a 275.

¹⁹ Copiada de fojas 275 vuelta a 277.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 687-2022
LIMA NORTE
REINVINDICACIÓN**

mediante resolución N.º 21 de fecha 28 de octubre de 2021, y **ORDENARON** que el *Ad quem* emita nuevo pronunciamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución; en los seguidos por la Asociación de Vivienda de Trabajadores Adjudicatarios de la Hacienda de Pro contra María Francisca Rubio Vargas y Luis Alberto Terrones Salazar (hoy representado por su sucesión procesal), sobre Reivindicación; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; y, *los devolvieron*. Notifíquese. Integra el colegiado la señora Jueza Suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

S.S.

**ARIAS LAZARTE
BUSTAMANTE OYAGUE
PINARES SILVA
CORONEL AQUINO
ZAMALLOA CAMPERO**

Evr/ymmd