



LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA PROMOVIDA POR EL ANTERIOR PROPIETARIO DEL BIEN RESULTA UN IMPOSIBLE JURÍDICO

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República estableció, en la Casación N° 5778-2017-Del Santa, que la acción reivindicatoria debe ser ejercida obligatoriamente por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario; de lo contrario, la acción deviene en improcedente al constituir un petitorio jurídicamente imposible.

Antecedentes del caso:

El 29 de noviembre de 1998, fue publicada la Ley N° 27004 por la cual se autorizó a la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio S. A. – Hidrandina (en adelante, “Hidrandina”) a adjudicar en venta directa los bienes inmuebles de su propiedad, de uso no operativo, a favor de sus trabajadores, ex trabajadores, sus cónyuges o sus convivientes que ocupen dichos inmuebles.

Con fecha 24 de febrero de 1999, Hidrandina comunicó a la señora Deidamia Violeta Castañeda Otsu (en adelante, “señora Castañeda Otsu”) el inicio del proceso de adjudicación en venta directa de los inmuebles que conformaban el Complejo Habitacional “La Caleta”, otorgándole un derecho preferencial de venta sobre el predio que ocupaba dentro del referido complejo. Mediante carta del 26 de febrero del mismo año, la señora Castañeda Otsu manifestó su aceptación a la oferta de la empresa.

En el año 2015, Hidrandina interpuso una demanda de reivindicación solicitando que la señora Castañeda Otsu restituya a su favor el predio que ocupaba en el Complejo Habitacional “La Caleta”, alegando que era de propiedad de la empresa y que venía siendo ocupado por la demandada de forma ilegítima.

En primera instancia, el Juzgado declaró fundada la demanda, decisión que posteriormente fue revocada por la Sala Superior y reformándola declaró improcedente la demanda. La empresa demandante interpuso recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia.

Pronunciamiento de la Corte Suprema:

Hidrandina sustentó su recurso de casación, principalmente, en la supuesta infracción normativa de los artículos 923⁽¹⁾ y 927⁽²⁾ del Código Civil, manifestando que su demanda de reivindicación resultaba amparable puesto que su derecho de propiedad sobre el

-
- (1) **Artículo 923.-** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.
 - (2) **Artículo 927.-** La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

inmueble litigioso se encontraba acreditado con la copia literal de la partida registral correspondiente, mientras que la señora Castañeda Otsu no contaría con un título que acredite su derecho de propiedad.

La Sala Suprema resolvió declarar infundado el recurso de casación. El principal sustento de esta decisión se encuentra en el Considerando Décimo Tercero, que indica:

- (i) Hidrandina efectuó la comunicación de la oferta de adjudicación en venta directa a la señora Castañeda Otsu quien, en el plazo oportuno, aceptó dicha oferta, quedando con ello perfeccionado el contrato de compraventa con el solo consentimiento de transferir dicho inmueble. Es decir, la empresa demandante realizó la transferencia de la propiedad del inmueble de forma consensual.
- (ii) Si bien la empresa demandante es titular registral del inmueble litigioso, lo cierto es que, en nuestro ordenamiento jurídico, el registro es declarativo y no constitutivo de derechos.
- (iii) A partir de ello, se infiere que Hidrandina no es propietaria del inmueble y la demandada no es una poseedora ilegítima, deviniendo la demanda en improcedente por petitorio jurídicamente imposible.

Comentario:

El razonamiento esgrimido por la Corte Suprema resulta correcto. Nuestro Código Civil regula de forma insuficiente la denominada “acción reivindicatoria”, limitándose a señalar que la reivindicación constituye uno de los atributos de la propiedad, que es imprescriptible y que no procede formularse contra quien adquirió el bien por prescripción.

Ante dicha falta de precisión, en doctrina se sostiene que por la pretensión reivindicatoria, “*el propietario exige la restitución de un bien de su propiedad, en razón de que el demandado ejerce sobre él posesión ilegítima*”⁽³⁾. En esa línea, la Corte Suprema⁽⁴⁾ ha señalado que, para que una acción reivindicatoria prospere, deben concurrir los siguientes elementos:

- a) Que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama;
- b) Que el demandado posea el bien de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y,
- c) Que se identifique el bien materia de restitución.

(3) Palacios Pareja, E. (2002). La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda. *IUS ET VERITAS*, 12 (24), p. 90.

Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16172>

(4) Casación N° 729-2006-Lima del 18 de julio de 2006 y Casación N° 3436-2000-Lambayeque, del 3 de febrero de 2003.

Por lo tanto, el proceso de reivindicación debe ser iniciado necesariamente por el propietario que no cuenta con la posesión del bien, contra la persona que lo posee sin título . De lo contrario, como ocurrió en este caso, la demanda sería improcedente por petitorio jurídicamente imposible. Ello porque sería contrario a la naturaleza de la acción reivindicatoria que la interponga aquel que dejó de ostentar la propiedad del bien (o que nunca la tuvo) cuya restitución solicita.



Diego Martínez Villacorta
Tlf: +51 959749503
dmartinez@bv.u.pe



Alejandro Cardoza
Tlf: +51 959749503
acardoza@bv.u.pe