

Sala Suprema analiza la figura de litisconsorcio necesario en proceso de reivindicación y mejor derecho de propiedad

En el expediente de la Casación N° 2175-2018 - Lima (publicada el 2 de mayo de 2019), la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema se pronunció sobre la figura del litisconsorcio necesario en el marco de una disputa sobre un inmueble adquirido por compraventa.

En concreto, y partiendo de las pretensiones de reivindicación y mejor derecho de propiedad planteadas, analiza la necesidad de evaluar si corresponde o no incorporar al proceso -de manera necesaria y obligatoria- a quienes, además de los demandados, habrían adquirido la propiedad sobre el bien materia de litis.

Antecedentes del Caso:

En el año 2014, Centro Empresarial Zafiro adquirió el Inmueble de Carlos Romero (quien, a su vez, lo había adquirido de Corporación Comercial). Esta adquisición fue inscrita en los Registros Públicos en el año 2015.

Sin embargo, existía una historia previa sobre el Inmueble. Ocurre que en el año 1990, Abel Geldres y Mercedes Flores adquirieron una parte del Inmueble del Banco de Comercio del Perú (que, en el año 1987 se había adjudicado judicialmente el mismo en el marco de un proceso de obligación de dar suma de dinero, seguido contra Corporación Comercial). Esta adquisición no fue inscrita en los Registros Públicos.

En ese contexto, Centro Empresarial Zafiro interpuso una demanda de reivindicación y mejor de derecho de propiedad sobre el Inmueble contra Abel Geldres y Mercedes Flores. En primera instancia, el Juzgado declaró fundada la demanda por primacía del derecho inscrito. Esta decisión fue confirmada por la Sala Superior. Es así que Abel Geldres y Mercedes Flores interponen recurso de casación contra la decisión de segunda instancia.

Pronunciamiento de la Corte Suprema:

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró fundada la casación porque, sin perjuicio de los distintos argumentos en que se sustentó el recurso, advirtió que existiría un vicio flagrante en el proceso. En concreto, observó que el Inmueble había sido adjudicado vía judicial al Banco de Comercio del Perú. Si bien el Banco transfirió parte del Inmueble a Abel Geldres y Mercedes Flores, también había transferido las partes restantes de éste a otras familias que lo venían ocupando.

En ese sentido, la Sala Suprema concluyó que en el proceso no se habría analizado la posible existencia de un litisconsorcio necesario que *"se presenta cuando las partes deben comparecer conjuntamente, debido a que la relación jurídica debatida es de tal naturaleza que no puede decidirse válidamente si no están presentes todos"*. Esto ocurriría en el caso analizado ya que la relación material pasiva estaría dirigida no solo contra Abel Geldres y Mercedes Flores sino también contra aquellos otros que habrían adquirido partes del Inmueble sub litis.