

January, 2017

# Reivindicación y Mejor Derecho.pdf

Christian Cárdenas Manrique



**Christian CÁRDENAS MANRIQUE\***

## Las pretensiones de reivindicación y mejor derecho de propiedad

*El autor considera que en la Casación N° 2937-2001-Arequipa no se habrían verificado los presupuestos de la cosa juzgada, pues no se cumple con el criterio de la triple identidad (partes, objeto e interés). En ese sentido, explica las diferencias entre la acción reivindicatoria y el mejor derecho de propiedad, entre las cuales se encontrarían los efectos de las acciones y la calidad de los sujetos activos y pasivos en el momento de deducir estas pretensiones en la vía judicial ordinaria.*

RESUMEN

### MARCO NORMATIVO

- **Código Civil:** arts. 923, 927 y 979.
- **Código Procesal Civil:** art. VI del T.P.

**PALABRAS CLAVE:** Propiedad / Posesión / Cosa juzgada / Reivindicación / Título

**Recibido:** 20/12/2016

**Aprobado:** 22/12/2016

### I. Resumen

En el caso propuesto (Cas. N° 2937-2001-Arequipa) se debate como punto controvertido si se puede declarar fundada una excepción de cosa juzgada deducida en un proceso de mejor de propiedad, alegando que la pretensión ya ha sido discutida en un proceso de reivindicación.

De la sentencia de casación, se observa que la parte demandante interpuso demanda de mejor derecho de propiedad respecto de un bien rústico que se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos. Al contestar la demanda, los emplazados interponen la excepción de cosa juzgada, pues señalan que la demandante ha interpuesto la misma

\* Abogado por la Universidad de San Martín de Porres. Magíster en Derecho Constitucional y doctorado en Derecho por la Universidad de Castilla-La Mancha. Árbitro registrado en el Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Miembro del Instituto Vasco de Derecho Procesal.

## Comentario relevante del autor



**La reivindicación se encuentra regulada en el artículo 923 del Código Civil y mediante esta pretensión el propietario no poseedor le exige al poseedor no propietario que le restituya la posesión del bien.**

acción judicial (reivindicación), la cual fue declarada infundada, siendo que en forma repetitiva ahora vuelve a incoar la misma acción, por tanto, habiendo sentencia que ostenta la calidad de cosa juzgada.

Al resolver la excepción, el juzgado la declaró infundada, al considerar que la triple identidad en la cosa juzgada no se ha cumplido, pues la pretensión interpuesta por el demandante de mejor derecho de propiedad no es la misma que la pretensión de reivindicación seguido anteriormente entre las partes.

Apelada la sentencia del juzgado, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, **revoca** la resolución del juzgado que declara infundada la excepción de cosa juzgada y reformándola declara fundada la excepción de cosa juzgada, en consecuencia,

nulo, todo lo actuado y concluido el proceso, al fundamentar que el proceso de reivindicación ha sido seguido entre las mismas partes de la actual causa de mejor derecho de propiedad.

Contra la sentencia de la Sala Superior se interpuso recurso de casación, sustentando que la Sala Superior pretende dar tratamiento de idénticos a los procesos de reivindicación y mejor derecho de propiedad. Finalmente, la Corte Suprema declara **fundado** el recurso de casación y **nulo** el auto de vista y **confirmaron** la resolución del juzgado que declaró infundada la excepción.

Expuestos los hechos materia de la presente sentencia casatoria, revisaremos las principales diferencias entre el proceso de mejor derecho de propiedad y reivindicación.

## II. Análisis

### 1. La reivindicación

La reivindicación se encuentra regulada en el artículo 923 del Código Civil y mediante esta pretensión, el propietario no poseedor le exige al poseedor no propietario que le restituya la posesión del bien.

Las principales características de la pretensión reivindicatoria, son las siguientes según González (2007:435-442).

CARACTERÍSTICAS DE LA REIVINDICACIÓN <sup>1</sup>	
i) Pretensión real	De acuerdo con la definición legal contenida en el artículo 923 del Código Civil, se desbroza que el derecho de propiedad es de naturaleza real por excelencia e instituye la relación real entre la persona y un determinado bien.
ii) Por el objeto de la sentencia	El objeto de la pretensión reivindicatoria es obtener una sentencia declarativa, de condena y constitutiva de derecho, aunque para muchos solo es de condena.

<sup>1</sup> GONZÁLEZ, Nerio. *Derecho Civil patrimonial*. Palestra, Lima, 2007, p. 426.

iii) Imprescriptible	Por principio general que el derecho de propiedad es imprescriptible, por su carácter perpetuo, esta situación da lugar a la afirmación de que al derecho de propiedad, transcurra el tiempo que transcurra, no le afecta el tiempo.
iv) Prescribe mediante la adquisitiva	El artículo 927 del Código Civil, establece que: “la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”.
v) Patrimonial	El cual es conceptualizado como el conjunto o la totalidad de los derechos y bienes de contenido económico que le pertenecen a una persona.
vi) Pretensión civil y agraria	La regulación de la reivindicación de bienes urbanos está a cargo del Código Civil (artículos 923, 927, 979 del Código Civil). Mientras que la agraria se rige por la Constitución del Estado, la Ley General de Comunidades Campesinas N° 24656, la Ley N° 24646 de deslinde y titulación y sus reglamentos aprobados por el Decreto Supremo N°s 008-91-TR y N° 004-92-TR. Si la reivindicación es de tierras comunales, el demandante debe observar, sea como persona natural o jurídica, que los títulos de propiedad que ostenta tengan data anterior al 18 de enero de 1920 (artículo 2, inciso b de la Ley N° 24657).
vii) Inmobiliaria y mobiliaria	Inmobiliaria: la reivindicación es una pretensión preponderantemente inmobiliaria. Tiene por objeto los bienes inmuebles que se encuentren inscritos o no. Mobiliaria: pueden ser objeto de la pretensión reivindicatoria siempre que tengan determinada materialidad que los identifique como bienes reivindicables.
viii) Es transmisible	La reivindicación como pretensión patrimonial es susceptible de ser transmitida a título gratuito u oneroso por acto entre vivos o por el hecho de la muerte. Producida la transferencia el adquirente asume el lugar del demandante dentro del proceso y continúa como el nuevo propietario del bien objeto de la reivindicación.
ix) Es principal	Se trata de una pretensión principal, generalmente acompañada (acumulación objetiva) de las pretensiones de cobro de frutos o indemnización de daños y perjuicios.

En cuanto a sus requisitos, los órganos judiciales también se han referido a ellos y han señalado:

“Son requisitos esenciales para amparar la acción reivindicatoria: i) que el actor justifique la propiedad del bien reclamado con título legítimo de dominio; ii) que demuestre la identidad de tal bien (...); iii) que el mismo se halle en posesión por quienes no tienen título; y iv) que, si ambas partes tienen título de dominio debe establecerse cuál de las dos tiene el mejor derecho de propiedad”. (Casación N° 1474-2005-Sullana).

“La procedencia de la acción reivindicatoria se define por la concurrencia de los siguientes elementos: a) que la ejercite

el propietario que no tiene la posesión del bien; b) que esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad; c) que el bien esté poseído por otro que no sea el dueño; d) que el bien sea una cosa determinada” (Casación N° 3436-2003-Lambayeque).

Cabe precisar, además, que en el Código Civil se hace referencia a “acción reivindicatoria”, siendo que el término “acción” que usa el Código Civil en muchos artículos no es algo correcto.

Sucede que el término “acción” que utiliza el Código Civil proviene del Derecho Romano que era conocido como el derecho de las acciones, ya que por cada derecho debía existir una acción para que una

## ¿Qué dice la Corte Suprema?



**Son requisitos esenciales para amparar la acción reivindicatoria: i) que el actor justifique la propiedad del bien reclamado con título legítimo de dominio; ii) que demuestre la identidad de tal bien; iii) que el mismo se halle en posesión por quienes no tienen título; y iv) que, si ambas partes tienen título de dominio debe establecerse cuál de las dos tiene el mejor derecho de propiedad (Casación N° 1474-2005-Sullana).**

persona pueda ir a un juicio, por ejemplo la “acción reivindicatoria”, “acción pauliana”, “acción redhibitoria”, entre otras.

Actualmente, el derecho de acción es un derecho subjetivo, público, abstracto, autónomo y que tiene por finalidad requerir la tutela jurisdiccional del Estado a través de sus órganos respectivos. Por el derecho de acción podemos recurrir al órgano judicial por el solo hecho de tener un derecho, a diferencia del Derecho Romano, donde tenía que existir un proceso previamente establecido para defender ese derecho; por ello, en el Código Procesal Civil no existe un proceso de reivindicación, ya que por tener el derecho de reivindicar podemos acudir a un jurisdiccional y solicitar pretensión.

## 2. El mejor derecho de propiedad

La acción de declaración de mejor derecho de propiedad (conocida también como

acción declarativa de dominio) es aquella acción real orientada a que se declare en sede judicial que el accionante es el verdadero titular del derecho de dominio respecto de un determinado bien y no la parte demandada, la que ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien o niega el derecho del actor (Hinostroza 2011:375)<sup>2</sup>.

La Corte Suprema se ha pronunciado sobre sus características y ha señalado:

“La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el que se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo inmueble” (Casación N° 983-2006, Ica).

“La pretensión de mejor derecho de propiedad plantea un escenario en donde tanto la parte actora como la parte demandada ostentan título de propiedad, respecto de determinado bien, pretendiendo el demandante, del órgano jurisdiccional, que su título sea declarado preferente al del demandado en virtud a su inscripción o a la fecha del mismo, o ya porque conste en documento de fecha cierta más antiguo, obteniendo así el ejercicio exclusivo del derecho de propiedad sobre el bien” (Casación N° 450-2004, Lambayeque).

Asimismo, las diferencias entre la acción reivindicatoria y el mejor derecho de propiedad, según Gunther Gonzales<sup>3</sup>, son:

“La reivindicación es una acción de condena, pues el Juez ordenará finalmente la restitución del bien a favor del demandante. Sin embargo, es posible que el propietario no requiera una sentencia de condena (por ejemplo, si ya es poseedor),

2 HINOSTROZA, Alberto. *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Jurista Editores, Lima, 2011, p. 375.

3 GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derechos reales*. Jurista Editores, Lima, 2005, p. 596.

sino una sentencia meramente declarativa en la que se decida su condición de propietario. Si bien esta acción, a diferencia de los que ocurre con la reivindicatoria, no está contemplada expresamente en nuestro ordenamiento jurídico, ello no es óbice para admitirse sin reserva alguna, pues el Derecho moderno no rige un sistema formalista para el ejercicio de las pretensiones, bastando que la petición del actor sea clara y se sustente en la voluntad de la ley, en ese caso, en el artículo 923 del CC.

Por lo demás, la acción declarativa de dominio exige los mismos requisitos de una reivindicatoria, a excepción de la posesión del demandado, como son: la prueba de propiedad del actor, la falta de derecho del demandado y la identificación del bien”.

### III. Opinión

En el caso analizado consideramos que es correcto que la Corte Suprema haya declarado Fundado el recurso de casación, ya que no existe cosa juzgada por haberse resuelto anteriormente un proceso de reivindicación entre las partes.

Entre la acción reivindicatoria y la pretensión de mejor derecho de propiedad existen ciertas diferencias, como: i) la acción reivindicatoria pretende la restitución de la posesión que tiene el demandado; en cambio, la pretensión de mejor derecho de propiedad tiene como fin que se declare quién tiene un derecho preferente de propiedad frente a otra persona que también alega tener un título de propiedad; o, ii) que el demandado en la acción reivindicatoria sea necesariamente

### ¿Qué dice la Corte Suprema?



**La procedencia de la acción reivindicatoria se define por la concurrencia de los siguientes elementos: a) que ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien; b) que esté destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad; c) que el bien esté poseído por otro que no sea el dueño; d) que el bien sea una cosa determinada (Casación N° 3436-2003-Lambayeque).**

el poseedor, mientras que en el proceso de mejor derecho de propiedad, el demandado no siempre es el poseedor del bien.

Asimismo, como señala la Corte Suprema, para la fundabilidad de la excepción de cosa juzgada se requieren ciertos requisitos como, por ejemplo, que exista otro proceso con las mismas partes, mismo petitorio y mismo interés para obrar, elementos que no se han dado entre los procesos de reivindicación y de mejor derecho de propiedad seguido entre las partes.

Finalmente, cabe precisar que existe un tema controvertido<sup>4</sup>, referido a la posibilidad si dentro de un proceso de reivindicación se puede evaluar la pretensión de mejor derecho de propiedad o si el demandante tendría que iniciar un proceso previo en que se discuta el mejor derecho siendo el pronunciamiento del juez uno de tipo inhibitorio. Así, en la sentencia de Casación N° 1236-2014, Callao se indicó:

<sup>4</sup> CÁRDENAS, Christian. “Temas controvertidos en pretensiones de derechos reales”. En: *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Tomo 35, Gaceta Jurídica, Lima, mayo de 2016, pp. 111-122.

## Comentario relevante del autor



**Por el derecho de acción podemos recurrir al órgano judicial por el solo hecho de tener un derecho, a diferencia del Derecho Romano donde tenía que existir un proceso previamente establecido para defender ese derecho, por ello en el Código Procesal Civil no existe un proceso de reivindicación, ya que por tener el derecho de reivindicar podemos acudir a un jurisdiccional y solicitar pretensión.**

“si tanto la parte demandante como la parte demandada en el proceso, cuentan con título de propiedad respecto al inmueble sublitis, no resulta amparable la demanda de reivindicación, si es que previamente no se dilucida el mejor derecho de propiedad, que en el caso de autos, no ha sido planteada por las partes; motivo por el cual esta Sala Suprema se encuentra impedida de pronunciarse sobre la reivindicación”.

No obstante, existe un Pleno Jurisdiccional Civil del año 2008, en el que se adoptó por mayoría el siguiente acuerdo. “En un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación”. Se llegó a tal conclusión por los siguientes fundamentos:

i) Que, la acción de Reivindicación es la acción real por excelencia e importa, en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del actor; y, en tal sentido, si de la contestación se advierte que el incoado controvierte la demanda oponiendo título de propiedad, corresponde al Juez resolver esa controversia; esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para decidir si ampara o no la Reivindicación.

ii) Que, conforme al artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el juez puede resolver fundándose en hechos que han sido alegados por las partes; en consecuencia, en el caso concreto, se puede analizar el mejor derecho de propiedad como una categoría procesal de “punto controvertido” pero no de “pretensión”.

iii) Que, en aplicación de los principios de celeridad y economía procesales no resulta procedente derivar la demanda de reivindicación a otro proceso de mejor derecho de propiedad; y, además, porque la declaración judicial de mejor derecho de propiedad no es requisito previo y autónomo a la demanda de reivindicación. Sostener lo contrario implica alimentar la mala fe del demandado que sabiendo que su título es de menor rango que el del actor, opta por no reconvenir especulando que se declare improcedente la demanda.

iv) Que, no se afecta el principio de congruencia procesal porque desde el momento en que por efecto de la contestación se inicia el contradictorio y se fijan los puntos controvertidos, las partes conocen lo que está en debate y las pruebas que sustentan sus afirmaciones y negaciones; de modo que al declararse fundada o infundada la reivindicación por el mérito de este debate no se está emitiendo pronunciamiento sobre una pretensión diferente a la postulada en la demanda o *extra petita*.

Compartimos el criterio utilizado por el Pleno para sustentar que dentro de un proceso de reivindicación también se puede evaluar el mejor derecho de propiedad; sin embargo, es muy importante que las partes conozcan que se va a debatir ello y que se establezca como punto controvertido, a fin que no se afecte el debido proceso y el principio de congruencia procesal.

### Conclusiones

- i) La reivindicación se encuentra regulada en el artículo 923 del Código Civil y mediante esta pretensión el propietario no poseedor le exige al poseedor no propietario que le restituya la posesión del bien.
- ii) La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el que se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo inmueble.
- iii) Entre la acción reivindicatoria y la pretensión de mejor derecho de propiedad existen ciertas diferencias, como: i) la acción reivindicatoria pretende la restitución de la posesión que tiene el demandado; en cambio, la pretensión de mejor derecho de propiedad tiene como fin que se declare quien tiene un derecho preferente de propiedad frente a otra persona que también alega tener un título de propiedad; o, ii) que el demandado en la acción reivindicatoria sea necesariamente el poseedor, mientras que en el proceso de mejor derecho de propiedad, el demandado no siempre es el poseedor del bien.

- iv) En el caso analizado consideramos que es correcto que la Corte Suprema haya declarado fundado el recurso de casación, ya que no existe cosa juzgada por haberse resuelto anteriormente un proceso de reivindicación entre las partes; para la fundabilidad de la excepción de cosa juzgada se requieren ciertos requisitos como, por ejemplo, que exista otro proceso con las mismas partes, mismo petitorio y mismo interés para obrar, elementos que no se han dado entre los procesos de reivindicación y de mejor derecho de propiedad seguido entre las partes.

### Referencias bibliográficas

- CÁRDENAS, Christian. “Temas controvertidos en pretensiones de derechos reales”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Tomo 35, Gaceta Jurídica, Lima, mayo de 2016.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derechos reales*. Jurista Editores, Lima, 2005.
- GONZALEZ, Nerio. *Derecho Civil Patrimonial*. Palestra, Lima, 2007.
- HINOSTROZA, Alberto. *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Jurista Editores, Lima, 2011.