



— Universidad —
Inca Garcilaso de la Vega
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Mecanismos Procesales para Determinar el Mejor Derecho en la Acción de Reivindicación cuando existen dos Títulos de Propiedad

TRABAJO SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de ABOGADO

AUTOR

Cruzado Idrogo, Hugo Abad

ASESOR

Gutiérrez Tudela, Jorge

Lima, junio de 2019

DEDICATORIA

A Dios, por haberme otorgado fortaleza, buena salud, oportunidad en el logro de mis objetivos, además de su protección e infinito amor y bondad.

AGRADECIMIENTO

A los compañeros de estudio de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega con quienes compartí experiencias y el apoyo moral en mis estudios; gracias Dios, esposa e hijo.

Dedicatoria	2
Agradecimiento.....	3
Índice.....	4
Resumen.....	7
Introducción.....	8

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática.....	9
1.2. Formulación del problema.....	10
1.2.1. Pregunta general.....	10
1.2.2. Preguntas específicas.....	10
1.3. Objetivos de la investigación.....	10
1.3.1. Objetivo general.....	10
1.3.2. Objetivos específicos.....	10
1.4. Delimitaciones en la investigación.....	11
1.4.1. Delimitación espacial	11
1.4.2. Delimitación temporal.....	11
1.4.3. Delimitación conceptual.....	11
1.5. Justificación e importancia de la investigación.....	11
1.5.1. Justificación.....	11
1.5.2. Importancia.....	13
1.6. Limitaciones del Estudio	14
1.7. Viabilidad del estudio	14

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación.....	14
La reivindicación en el Código Civil Peruano.....	14
La reivindicación en el Derecho Comparado	15
De la posesión.....	16
Jurisprudencia.....	16

Sistemas jurídicos y el sistema vinculante.....	17
• El precedente vinculante en el Sistema Common Law.....	17
• El precedente Vinculante en el Sistema Continental.....	18
Casuística de jurisprudencia en materia de reivindicación.....	19
2.2. Bases teóricas.....	19
Caracteres de la acción reivindicatoria.....	20
Titulares de la acción de reivindicación.....	21
1. La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio.....	22
2. La probanza del que tiene mejor derecho cuando existe dos propietarios de un mismo bien	22
3. Probanza de la pretensión de mejor derecho.....	22
Posesión injusta por parte del demandado en el proceso de reivindicación.....	23
Identificación del bien materia de restitución.....	23
Caso apto para el ejercicio de la acción reivindicatoria	23
a) Abandono de la propiedad	24
b) Posesión por un tercero.....	24
c) Detentación de un tercero.....	24
Bienes que pueden reivindicarse	24
Bienes que no pueden reivindicarse	24
Fundamento de la acción reivindicatoria	25
La Acción reivindicatoria es imprescriptible y no procede contra aquel que adquirió por prescripción	25
Competencia en los procesos de reivindicación.....	25
La Acción de reivindicación de bienes muebles	25
Efectos de la Reivindicación.....	25
2.3. Marco legal.....	26
2.4. Metodología.....	26
2.5. Diseño.....	27

CAPÍTULO III
CASO PRÁCTICO

3.1. Planteamiento del caso	27
Demanda originario acumulativa objetiva accesoria –reivindicación, pago de daños y perjuicios – accesión de propiedad por edificación de mala fe.	27
Absolución de la demanda de reivindicación	33
3.2. Análisis del caso	36
3.2.1. Acreditación de la propiedad de la demandante.....	36

3.2.2. Acreditación de la propiedad del demandado	36
3.2.3. Decisión sobre la determinación del medio de prueba para evaluar los títulos de propiedad de las partes procesales	37
3.2.4. Forma de ordenar el análisis de los títulos de propiedad de los sujetos procesales.....	37
3.2.4.1. Facultad de los plenos jurisdiccionales como doctrina jurisprudencial ...	38
3.2.4.2. Informe pericial.....	39
3.2.4.3. Disposición judicial para explicación pericial en audiencia especial.....	39
3.2.5. Momento de evaluación y análisis a de los títulos de propiedad de las partes procesales.	40
3.2.6. Análisis de sentencias y resoluciones contradictorias.....	43
3.3. Síntesis del caso	47

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CASO

Conclusiones.....	48
Recomendaciones.....	48
Referencias.....	50

ANEXOS DEL EXPEDIENTE JUDICIAL 00037-2008-0-0605-JM-CI-01

Anexo 1.- Auto que dispone pericia	52
Anexo 2.- Acta de audiencia de explicación pericial.....	53
Anexo 3.- Informe pericial	54
Anexo 4.- Segunda audiencia especial	57
Anexo 5.- Sentencia de primera instancia	59
Anexo 6.- Sentencia de segunda instancia	66

ANEXOS DE SENTENCIAS Y/O RESOLUCIONES CONTRADICTORIAS

Anexo 7.- Sentencia de primera instancia del Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo recaída en el expediente judicial N° 00221-2013-0-3001-JR-CI-01.....	70
Anexo 8.- Sentencia de Vista de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur en el expediente judicial N° 00221-2013-0-3001-JR-CI-01.....	76
Anexo 9.- Sentencia de Primera Instancia Juzgado Civil Transitorio –Sede M. Penal de C. (Camaná) en el expediente judicial N° 00284-2015-0-0402-JR-CI-01.....	82
Anexo 10.- Sentencia de Primera Instancia del 2° Juzgado Civil – Sede Juliaca en el expediente judicial N° 01188-2011-0-2111-JM-CI-02	90
Anexo 11.- Sentencia de Primera Instancia del Primer Juzgado Civil Transitorio de Descarga de La Ciudad de Trujillo en el expediente N° 04634-2010-0-1601-JR-CI-03	99

RESUMEN

El presente trabajo trata sobre un proceso de reivindicación, basándose y fundamentándose en el derecho de propiedad, es decir la acción de un propietario no poseedor frente a un poseedor no propietario, sin embargo el demandado en aras de defenderse también presenta título de propiedad sobre el mismo bien; por lo que se trata de la importancia de la determinación del derecho de propiedad del actor y lo invocado por el demandado, correspondiendo en ese caso resolver la controversia analizando ambos títulos, para decidir si se ampara o no la reivindicación; pues, al compararse los títulos de propiedad de ambas partes, en aplicación de los principios de economía celeridad procesal, no es posible derivar la demanda de reivindicación a un proceso donde se dilucide el mejor derecho de propiedad, ya que este último no es un requisito para que proceda la demanda de reivindicación, por cuanto de realizar tal acto sería amparar la mala fe del demandado, el mismo que podría saber perfectamente que su título es de menor valor que la del demandante puede optar por entorpecer la acción con la posible esperanza de que se declare la improcedencia de la demanda, por lo que, se puede brindar un análisis de quién tiene el mejor derecho de propiedad en una forma procesal de "controversia" mas no como pretensión.

PALABRAS CLAVES:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1. Reivindicación | 8. Pericia |
| 2. Usucapión | 9. Prueba de Oficio |
| 3. Prescripción Adquisitiva | 10. Mejor Derecho |
| 4. Propiedad | 11. Informe Pericial |
| 5. Posesión | 12. Pretensión |
| 6. Posesionario | 13. Punto Controvertido |
| 7. Título de Propiedad | 14. Extra Petita |

INTRODUCCIÓN

Con la presentación del trabajo que se muestra, ofrezco información, respecto a los medios que se puede utilizar para defender la propiedad, esto es la acción "reivindicatoria" o la "reivindicación".

En este sentido, primeramente debemos conocer que para hacer uso del derecho de propiedad es necesario distinguir diferentes formas de adquisición de tal derecho; uno, mediante un justo título generado como fuente de obligaciones de dar o enajenar al acreedor con arreglo a las normas vigentes, mejor dicho la expresión del acuerdo de voluntades y su perfeccionamiento de transferencia; otra es la usucapión, mediante la posesión regular junto a la buena fe y el transcurrir del tiempo. Dichos poderes jurídicos, tienen mucha correlación con nuestro tema a tratar, que es el derecho de reivindicación, siendo esta una figura normativa considerada como un derecho real de naturaleza imprescriptible que otorga al justiciable el poder jurídico para que en su condición de propietario no poseedor de un bien exija al órgano jurisdiccional ordene la entrega del mismo, de aquél que lo posee sin tener la condición de propietario.

Reiterando, la reivindicación es una acción que protege el derecho a la propiedad, sirviendo como instrumento para reparar una lesión al indicado derecho y al ejercicio de las facultades que él ha plasmado. De tal manera que no se puede hablar del ejercicio de la propiedad, sin que existan acciones judiciales que resultan necesarias para su defensa o tutela, frente a las eventualidades o intromisiones ajenas.

En el presente trabajo vamos a considerar: la conceptualización, los requisitos de la reivindicación, caracteres y efectos de la reivindicación, así como la forma de resolver cuando el demandado opone con otro título de propiedad respecto del mismo bien.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

En un proceso judicial de reivindicación de propiedad, siempre y de manera obligatoria el demandante acredita su legitimidad para instaurar la acción, con el correspondiente título del bien que desea restituirla, siendo tal acción real por excelencia la que ampara y protege el derecho a la propiedad.

Sin embargo, el demandado con el ánimo de hacer valer su derecho a defensa, o bien por actuar maliciosamente, opta por presentar una escritura de propiedad sobre el mismo bien que se encuentra en proceso judicial, con el supuesto que también tiene derecho o con actitudes de entorpecer la acción judicial, valiéndose de los presupuestos jurídicos y procesales de una acción reivindicativa, en su sentido estricto; correspondiendo tal título exactamente a las características e identificación del bien.

Frente a tal situación, entonces corresponde ¿comparar y analizar ambos títulos de propiedad?, o el juzgador solamente debe limitarse a aplicar en forma literal los presupuestos jurídicos de una reivindicación (propietario no poseedor contra poseedor no propietario), amparando o rechazando la demanda. Si por obligatoriedad de la norma procesal civil prevista en el artículo VII del su Título Preliminar faculta a los magistrados a aplicar la norma que corresponda al proceso, aunque no sea invocado por las partes, sin ir más allá del petitorio ni los hechos alegados por las partes, es decir, ¿se puede realizar un análisis de ambos títulos de propiedad? para dilucidar la acción de reivindicación.

En consecuencia, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal ¿resultaría adecuado derivar la demanda de reivindicación a otro tipo de acción en la que se discuta el mejor derecho de propiedad?, o simplemente se declararía su improcedencia de la demanda, dado a los presupuestos jurídicos procesales para que prospere una demanda de esta naturaleza; además, porque la declaración judicial de mejor derecho de propiedad ¿sería el más adecuado?, o con tal procedimiento se ampararía la mala fe del demandado quien sabiendo que su título es de menor valor que el del actor, opta por tal actitud con la especulación que en la etapa final la demanda se rechace con la declaración de su improcedencia.

Al respecto surge la situación problemática, que de optarse por el análisis de ambos títulos de propiedad dentro del proceso de reivindicación, y ver quien tiene el mejor derecho, como punto de controversia, ¿se afectaría realmente el principio de congruencia procesal?, porque, al fijarse los puntos de controversia cada parte alega lo que le conviene a su defensa sobre el tema y que el resultado que fuere positivo o negativo para el demandante o para el demandado, y siempre va a existir un pronunciamiento de acuerdo con el petitorio.

1.2. Formulación de problema

1.2.1. Pregunta general

¿Cuándo se instaure una demanda de reivindicación, el juez está en la facultad de realizar un análisis y evaluación del título del demandante, así como del demandado para que se defina la pretensión?

1.2.2. Preguntas específicas

- ¿Mediante qué documentos o actos procesales el juez puede evaluar y analizar el título de propiedad del demandante, así como el invocado por el demandado para definir el verdadero propietario?
- ¿En qué momento debe ordenar el análisis y evaluación de los títulos de propiedad de demandante y demandado?
- ¿Cómo debe ordenar el análisis y evaluación de los títulos de propiedad de ambas partes judiciales?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Determinar en el proceso de reivindicación la legitimidad del derecho real habilitante para tener acceso la recuperación de la propiedad, así como poseerlo.

1.3.2. Objetivos específicos

- Identificar los medios de prueba idóneos que permitan determinar el área y características del predio materia de reivindicación cuando ambos justiciables mantienen título de propiedad respecto de un bien.
- Conocer la forma de valorar a los medios probatorios que permita la individualización y recuperación de un bien mediante una acción reivindicatoria.

1.4. Delimitaciones en la investigación

1.4.1. Delimitación espacial

El presente trabajo se desarrolla de acuerdo con la competencia del territorio del Juzgado Mixto de la provincia de Hualgayoc, que es exactamente la jurisdicción a donde corresponde por encontrarse ubicado el inmueble en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte s/n de la ciudad de Bambamarca, que comprende al ámbito de la provincia de Hualgayoc, siendo competente el Juzgado Mixto de este lugar, además porque en esta localidad he realizado mis prácticas pre-profesionales, que motivó la investigación sobre el desarrollo del proceso judicial de reivindicación, vertido en el indicado trabajo.

1.4.2. Delimitación temporal

Se ha seleccionado para el desarrollo del trabajo de suficiencia profesional el expediente judicial N° 00037-2008-0-0605-JM-CI-01, seguido por Orfelinda Sánchez Vásquez contra Arturo Muñoz Vásquez, ante el Juzgado Mixto de la provincia de Hualgayoc – Bambamarca, sobre Reivindicación de propiedad, y su desarrollo del mismo proceso se llevó a cabo en el tiempo que he realizado mis prácticas pre-profesionales en el estudio del abogado José Luis Portal Vásquez.

1.4.3. Delimitación conceptual

Sobre el tema desarrollado, en un proceso de reivindicación de propiedad, permite dilucidar quien tiene el mejor derecho, cuando el demandante y demandado ostentan títulos de propiedad respecto al mismo bien.

1.5. Justificación e importancia de la investigación

1.5.1. Justificación

Se eligió este tema porque, en nuestra experiencia, existen distintas posiciones respecto de la acción reivindicatoria de bienes inmuebles, dado al análisis del artículo 927° del Decreto Legislativo 295 (Código Civil), que ha establecido “la acción reivindicatoria es la que corresponde ejercitarla por parte del propietario que no posee en contra quien lo posee y no es propietario”, por otro lado la posibilidad del demandado de oponerse de mala fe con un

título que aparentemente corresponde al bien en litigio. Siendo la reivindicación el ejercicio de la persecutoriedad de un derecho sobre un determinado bien. Es decir, la petición de reivindicar corresponde de manera única al propietario de inmuebles, tanto al propietario exclusivo como al copropietario en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 979° Decreto Legislativo mencionado.

Sumado a ello, los problemas derivados de la coexistencia de títulos de propiedad de ambos (demandante y demandado), de una lado la pretensión restitutiva del actor se fundamenta en su derecho de propiedad, y de otro lado en que la posesión del demandado es ilegítima basado básicamente por tres razones: i) porque descansa en un título inválido por defecto de forma o de contenido; ii) porque no existe título alguno; y, iii) porque el título que existía ha fenecido¹.

En el primer supuesto, imaginemos que el propietario demandante o demandado conoce su título, éste tiene que provenir cuya adquisición del bien haya sido de manera regular, con buena fe, así como también sea elaborado conforme a las formalidades que las normas de la materia específica, de tal manera que sea eficaz, caso contrario devendría en inválido. En el segundo y tercer supuesto, cuando el demandado no exhibe título alguno que demuestre que goza del derecho de poseer el bien materia de litis, mejor dicho cuando no prueba con la existencia de un título que sustente su posesión, concluyendo que no solo debe probar con un título, sino que éste título debe mantener su vigencia, es decir que no esté fenecido por medida judicial, por alguna condición resolutoria, revocación, retractación mutuo disenso, nulidad, ineficacia, es decir, con las condiciones estipuladas en el artículo 907° del Código Civil².

Por otro lado, si también se ha detectado en el mismo proceso que el demandado ha realizado construcciones o edificaciones en el inmueble de buena fe, resulta de aplicación las disposiciones contenidas en el artículo 941° del Código Sustantivo³, por lo que el accionante deberá optar por hacer suyo esa construcción o también obligar al demandado para que le pague el valor del inmueble.

¹ “La Pretensión Reivindicatoria”: las dos caras de la moneda. Enrique Palacios Pareja. Abogado de Derecho Procesal Civil en la facultad de derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Pág. 89

² Artículo 907° del Código Civil - referido a la buena fe del poseedor.

³ Artículo 941° del Código Civil- referido a la edificación de buena fe en terreno ajeno.

1.5.2. Importancia

El estudio de la acción reivindicatoria es importante respecto al derecho de propiedad, por cuanto es la potestad inherente del propietario para restituir a su dominio un bien de su propiedad, a través de esta acción se reclama con justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona que carece de título legítimo y/o aparente y/o incompleto para poseerlo o para tener justo derecho sobre él, es decir, con esta acción se protege el derecho real más completo y perfecto que el dominio, y también se reclama no sólo la integridad de la propiedad sino también la posesión.

Que, sobre el particular el artículo 923° del Código Civil ha estipulado el sentido de la propiedad que significa el ejercicio de la plena facultad de un titular sobre un bien para sacar beneficio del mismo, el cual debe ejercerse acorde y de manera armónica con los intereses de la sociedad, así como dentro de los parámetros que la legislación señala, indicando asimismo el artículo 927° del Código Civil Peruano a la acción reivindicatoria en los siguientes términos “la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”. Presumiéndose cierto el contenido de la inscripción acorde a lo preceptuado por el artículo 2013° del Código Civil produciendo todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; del mismo modo se mantiene la adquisición de aquel tercero que de buena fe adquirió un bien de quien estuvo inscrito en registro la propiedad conforme lo estipula el artículo 2014° del Código Sustantivo aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por causales que no hubieran constado en los Registros Públicos, presumiéndose de este modo la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, teniendo la validez referido a la prioridad en el tiempo de la inscripción prevista en el artículo 2016 del acotado código.

Por consiguiente, son elementos de la mencionada acción, los siguientes: a) que el actor justifique la propiedad del bien reclamado con título legítimo de domino; b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima y sin derecho a poseer; c) que se demuestre la identidad del bien. Siendo tal identificación de manera clara con el título de propiedad debidamente probado.

Se puede decir que el efecto de la reivindicación tiene dos cosas; un efecto declarativo, porque mediante sentencia se reconoce que el actor ha justificado el dominio; y como efecto condenatorio al demandado para entregar la cosa a su verdadero dueño, frutos y acciones.

1.6. Limitaciones del estudio

- Dificultad para el acceso directo al expediente materia de estudio, por cuanto sólo tienen dicha facultad las partes procesales y sus abogados.

1.7. Viabilidad del estudio

Con intervención del abogado patrocinante de la parte demandante, se ha podido recaudar los datos necesarios sobre el presente trabajo, ya que en mérito a lo dispuesto por el artículo 290° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ha actuado en representación de su patrocinado para facilitar la información, así como ha permitido el análisis e interpretación de todos los actuados judiciales.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

La reivindicación en el Código Civil peruano⁴

- En el Código Civil Peruano de 1984 promulgado con Decreto Legislativo 295, no se ha desarrollado con gran amplitud, el término reivindicación en su sentido estricto, solamente regula tal facultad en lo previsto por el artículo 69°, 923°, 927° y el artículo 1542° que éste último prescribe la imposibilidad de reivindicar bienes muebles adquiridos en tiendas o lugares públicos; estableciéndose que tal reivindicación debe realizarse armónicamente con el interés social y dentro de los límites de la ley.
- El Código Civil de 1936 aprobado con Ley 8305, tampoco definió a la reivindicación como debería ser, toda vez que, el artículo 850° de ese código, sólo se limitó a indicar que el

⁴ <https://www.monografias.com/docs114/reivindicacion-codigo-civil-peruano/reivindicacion-codigo-civil-peruano.shtml>. Citado el 15/08/2018.

propietario de un bien tiene entre otros derechos, a reivindicarlo, y por tal motivo los tratadistas de la época, como Lucrecia Maish Von Humboldt, profesora de la Universidad Mayor de San Marcos, indicó la conceptualización y los poderes del dominio; sumillando además al artículo 896° del indicado código, como el derecho de reivindicación.

La reivindicación en el derecho comparado

- El Código Civil de la República de Argentina a diferencia del Código Civil peruano, ha definido a la reivindicación, en treinta y seis artículos, desde el 2758 hasta el 2794, lo que refleja un serio tratamiento, de manera especial y minuciosa respecto del tema, así por ejemplo consideró específicamente los bienes reivindicables, las cosas particulares de que se tiene dominio, sean muebles o raíces. Especificando además en su artículo 2762 indica que no son reivindicables: las cosas que son futuras, los bienes que no son cosas, las cosas accesorias aunque se separen de las principales, las cosas muebles cuya identidad no puede ser reconocida (cosas fungibles, dinero, títulos al portador); establece además que la acción de reivindicación no se admite contra un poseedor que la obtuvo de buena fe sobre una cosa mueble.
- El Código Civil Español.- El legislador de España mediante el Real Decreto del 24 de julio de 1989 (Código Civil Español), también otorga al propietario (propiedad en general) el derecho de gozar de una cosa, así como el derecho de reivindicarlo, disposición específica estipulada en los artículos 348°, 464° y 1955°, sin otras limitaciones que las establecidas en la ley. Pues, también establece que la posesión de los bienes muebles, adquiridos de buena fe, equivalen a un título; por otro lado también establece, que se puede reivindicar un bien mueble cuando hubiera perdido o se ha privado de ella ilegalmente.

En conclusión, la acción de reivindicación es una disposición para que el propietario sin posesión acuda contra el poseedor que no es propietario.

- Código Civil Italiano.- Sirvió de influencia al Código Civil Argentino, y este a la vez fue influenciado por el sistema romano, asimismo tuvo como fuentes al Código Civil de Francia, las costumbres y al Código Civil Alemán que finalmente ha utilizado una mejor división en su estructura que el alemán, conforme se detalla:

Libros:

De las personas que pueden comprar y vender; cosas y derecho de propiedad; obligaciones y contratos; derecho sucesorio; tutela de derechos.

De la Posesión:

Poseer es la acción de tener una cosa en su poder, utilizarla o aprovecharla. Si el bien no está en poder del poseedor, este tiene derecho a tenerlo, por ejemplo: quien habita un inmueble, lo posee aun cuando pase muchas horas o unas vacaciones fuera de él.

El Código Civil actual establece: "La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad".

Jurisprudencia

El tema de la jurisprudencia es importante abordarlo en forma minuciosa dado que, la acción de reivindicación en nuestro ordenamiento jurídico nacional, ha sido tratada en una forma muy tangencial, y no como en otros, ordenamientos jurídicos del continente, generándose muchos vacíos legales al momento de resolver los casos planteados sobre el tema.

Concepto de Jurisprudencia

La jurisprudencia, denominada también precedente judicial, *stare decisis*, conjunto de experiencias judiciales que se ha sentado a través de las diferentes sentencias emitidas por los órganos jurisdiccionales, puede ser de los más altos tribunales de un país que, al resolver un caso concreto, establecieron principios o doctrina jurídica que es obligatorio cumplimiento para todos los órganos jurisdiccionales inferiores, mientras no sea derogada o modificada.

Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República, emiten pronunciamientos judiciales que constituyen precedentes para el cumplimiento de los órganos jurisdiccionales inferiores, como para las Cortes Superiores y los Juzgados en primera instancia, siendo facultad de la Corte Suprema de revocar, anular y corregir los errores de las instancias inferiores cuando vulneran o infringen la ley, ya sea que actuaron inaplicando una ley o una mala interpretación de las normas que garantizan un debido proceso; es decir los pronunciamientos de

este órgano superior debe ser uniforme a fin de velar por la seguridad jurídica y la predictibilidad de las decisiones judiciales. Asimismo los acuerdos en pleno son una herramienta sumamente relevante para la uniformidad jurisprudencial.

Sistemas jurídicos y el sistema vinculante

- **El precedente vinculante en el Sistema Common Law**

El principio del stare decisis et quia movere cuya traducción es "*estese a lo decidido, manténgase la quietud*", significa que un tema ya fue tratado judicialmente a través de un proceso, por lo tanto la decisión tomada en ella tiene carácter inmutable, cuyo cumplimiento es obligatorio, estableciendo inclusive como precedente para casos similares en lo futuro.

Sus orígenes se remontan a la antigüedad en el derecho romano, que surgió con el fin de evitar decisiones arbitrarias de los reyes, emperadores y cónsules.

Según la historia, el rey normando Guillermo el Conquistador en 1066, invade Inglaterra, siendo este momento en el que se introduce el precedente vinculante, producto de la convivencia entre pueblos originarios e invasores, produciéndose una fusión de derechos, específicamente los derechos costumbristas o consuetudinario de anglosajones, celtas, romanos y normandos. Se aplicó la *lex terrae*, dando lugar a un Derecho muy particular y completamente distinto al de los demás pueblos europeos.

Los Reyes eran autoridades muy poderosas antes de la invasión normanda, tal es así, que los jueces dependían de él. Esta situación dio lugar a que los reyes normandos gobiernan con la asistencia de la curia regia o consejo real. Este consejo estaba integrado por los señores feudales más notables de Inglaterra.

La función jurisdiccional se ejercía mediante tres (03) instituciones: La Court of King's Bench para asuntos administrativos, la Court of Common Pleas para controversias civiles y La Court of Exchequer para asuntos tributarios.

Las costumbres feudales de las tribus sajonas primitivas y de los pueblos invasores, fueron convertidas al Common law, producto de la interpretación y aplicación del Derecho costumbrista existente en esa época, por las Cortes antes mencionadas, creándose

precedentes obligatorios para ellas mismas y para las cortes inferiores. Estos precedentes eran inamovibles, tal es así, que ni las propias Cortes podían modificarlos, salvo por razones de gran relevancia o trascendencia, dando lugar a la predictibilidad en las decisiones en materia de Derecho, evitando abusos del Rey, sus Ministros o el Parlamento. Es así como la figura jurídica del stare decisis se constituye en una garantía para la democracia.

Si bien el Derecho inglés fue consuetudinario, este después se convirtió en jurisprudencial, producto del molde en el cual tenían que encajar las decisiones de los jueces, toda vez que no podían apartarse de los precedentes y menos aún, decidir en forma distinta donde la razón es la misma. Finalmente, se uniformizan las sentencias para casos semejantes, dando lugar a la jurisprudencia.

En sistema del Common law el precedente tiene dos elementos:

- a) La ratio decidendi o holding.- Argumento que motiva la decisión normativa de una sentencia, es el núcleo central, la razón de la decisión, sin esta la decisión no sería la misma. Del análisis de los hechos materiales y fundamentos de la sentencia se determina la ratio decidendi.
- b) El obiter dictum.- Son aquellas consideraciones que sirven para robustecer la razón de la decisión, corroboran la misma, no tienen efecto vinculante, es una función complementaria y persuasiva. Es decir, si no se toma en cuenta, esto no afecta la decisión de la sentencia.

- **El precedente vinculante en el sistema continental**

Históricamente la costumbre fue anterior a la legislación, aseveración recogida tanto en el sistema del Common law como en el sistema romano germánico.

El derecho escrito se desarrolló, creció y floreció en los países romano germánicos, producto de los numerosos códigos y leyes dictados como las grandes Ordenanzas de Luís XIV y Luís XV, los códigos prusianos y bábaros, el Código Napoleón de 1804, el BGB Alemán de 1900 y el Código Italiano de 1942. Esto ha dado lugar a que en el Estado moderno, el Derecho sea considerado obra del legislador.

En el sistema Continental los jueces son intérpretes del ordenamiento jurídico con efectos vinculantes, dando lugar al aforismo "la ley es lo que el juez quiere que sea".

La creación de una justicia que se predice basada en el precedente judicial obligatorio en el Sistema Continental es el presupuesto necesario para la seguridad jurídica. Para ello es importante contar con jueces con sólida formación jurídica.

Casuística de jurisprudencia en materia de reivindicación

- Acción reivindicatoria

"Que trata de una demanda cuanto un propietario interpone demanda contra de un poseedor que cuenta con título de propiedad inscrito con fecha anterior a la del accionante, por lo tanto se declara improcedente la demanda". Expediente 497-96 (Lima, 13 de mayo de 1997)

- Acción reivindicatoria – Concepto

Acción reivindicatoria es el derecho que tiene el propietario que no posee un bien para accionar, contra el poseedor que no es propietario. Expediente 1322-90 (Lima, 17 de junio de 1992)

- Acción reivindicatoria – Hecho que se entabla para que sea probado por quien solicita la reivindicación. Expediente 107-96 (Lima, 19 de abril de 1996)

- Acción reivindicatoria – Preferencia

En el presente caso resulta preferente el derecho de propiedad de los demandantes por cuanto su derecho se encuentra inscrito en los Registros Públicos, a pesar que los demandados también cuentan con título pero sin inscripción en registro. Expediente 1003-97 (Lima, 03 de julio de 1997).

2.2. Bases teóricas

Reivindicación consiste en la recuperación de un bien del cual el propietario ha sido desposeído, su procedimiento se realiza mediante una acción o demanda que se presenta ante el Despacho de un Juez, siendo ésta un remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por el cual el propietario reclama la entrega del bien cuando se halla en posesión de un tercero sin título alguno, es decir, es un instrumento que busca proteger al propietario y su relación directa e inmediata con el bien;

implicando su restitución de la mala o buena fe del poseedor para el abonamiento de frutos, sin perjuicio del régimen de mejoras y resarcimiento por daños; resultando necesario que se verifique si el demandante es el propietario no poseedor del bien en litigio y si el demandado se encuentra poseyendo dicho bien sin derecho que le permita mantener la posesión, de tal forma que se debe probar la propiedad mediante documento de fecha cierta con adquisición de buena fe y en forma regular. Según la Casación N° 3436-2000/Lambayeque, publicado en el diario oficial "El Peruano" el día 03 de febrero del año 2003, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado que la norma no define exactamente los alcances de la acción de reivindicación.

Asimismo a través de la diversidad de jurisprudencias emitidas por el Tribunal Supremo, se ha indicado que mediante la acción reivindicatoria el propietario no poseedor hace efectivo su derecho contra el poseedor no propietario.

La acción de reivindicación no solo atañe al propietario desposeído sino también al propietario que por diversos motivos nunca poseyó o que adquirió sin haber poseído previamente. La "acción" será procedente siempre y cuando el poseedor no tuviera un derecho legítimo sobre el bien, tal como un arrendamiento, por ejemplo. Por otro lado es imprescriptible, es decir no se extingue por el paso del tiempo y el no ejercicio de la misma⁵

Caracteres de la Acción Reivindicatoria:

- a) Es una acción real por excelencia, que mediante la cual no solo se reclama la propiedad, sino también la posesión.
- b) Es una acción que tiene a la función de recuperación de un bien, después de haber sido privado o apartado del mismo.
- c) También puede llamarse como una acción de condena, ya que obliga al demandado vencido para la entrega del bien.
- d) La acción de reivindicación es una que no prescribe, pudiéndose entablar dicha acción en cualquier momento (artículo 927° del Código Civil).

⁵ Juan Carlos Esquivel Oviedo. "Diccionario Civil", Primera Edición enero 2013. Pag. 417. Edit. Gaceta Jurídica

Titulares de la acción de reivindicación:

¿Quiénes pueden ejercer la acción de reivindicación?, aunque el artículo 923° del Código Civil hace referencia al *ius vindicandi* del propietario, en el derecho positivo nacional son: el propietario, el copropietario (artículo 979° del Código Civil). Además, se debe analizar profundamente en el sentido que el propietario haya sufrido un acto de “desposesión”.

Acreditación del demandante respecto de su propiedad:

En una demanda de reivindicación deben configurarse los siguientes requisitos:

- a) El reclamante debe acreditar su propiedad.
- b) El poseedor demandado debe tener la posesión de manera ilegítima o sin derecho.
- c) Se tiene que identificar de manera indubitable el bien.

Al respecto se desarrolla cada una de los requisitos establecidos líneas arriba, con el siguiente detalle:

- Sobre el primer punto, el actor debe probar la propiedad del bien, no bastando acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, sino contar con un Título de Propiedad, ya sea de constitución o de adquisición acreditando la forma y modo de adquirir mediante acto transmisible, basando el consentimiento conforme a lo prescrito por el artículo 949° del Código Civil.
- Sobre el segundo punto, se debe apreciar la ausencia del derecho de poseer del demandado e inclusive de terceros que detentan el bien
- Sobre el tercer punto, el bien inmueble debe ser concreto, cierto y determinado, debidamente identificado con sus límites verticales y horizontales; comprendiendo los límites verticales el subsuelo y sobresuelo, conforme a lo establecido por el artículo 954° del Código Civil⁶ “hasta donde sea de utilidad para el propietario”, y los límites horizontales los confines del inmueble dentro de sus cuatro puntos cardinales representados en línea imaginaria que viene a ser la extensión superficial del predio o en metros cuadrados, esto es la demarcación territorial o espacial (linderos) del que se puede representar gráficamente a través de los planos con su descripción correspondiente.

⁶ Artículo 954° del Código Civil.- la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útiles al propietario el ejercicio de su derecho. (...)

1. **La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio.**- En la sentencia de Casación N° 2318-2005 – Santa cuya publicación se realizó en el diario oficial “El Peruano” el 31 de octubre de 2006, se ha establecido una forma de adquirir la propiedad mediante la posesión pacífica, pública y permanente como propietario, y por el sólo transcurso del tiempo, pudiendo el beneficiario acceder con entablar una acción judicial de declaración, dado a indicar que tal facultad queda a decisión del beneficiario, no requiriéndose el inicio de manera obligatoria, puesto que la propiedad lo ha adquirido tan solo con el transcurso del tiempo.

2. **La probanza del que tiene mejor derecho cuando existe dos propietarios de un mismo bien.**- Ante la evidencia de un conflicto de derechos reales entre dos sujetos procesales que están reclamando con similares títulos de propiedad se debe analizar ambos documentos conforme a lo prescrito por el artículo 1135° del Código Civil, esto es primeramente al acreedor que la obtuvo de buena fe cuyo título haya sido inscrito primeramente Registros Públicos, y cuando ninguno de los títulos se encuentra inscrito, se otorga al propietario cuya fecha sea la más antigua y de fecha cierta.

3. **Probanza de la pretensión de mejor derecho.**- Conforme a lo rezado por artículo 196° del Código Procesal Civil, “la probanza corresponde a quien afirme hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”.

Para ARATA SOLIS, MOISES⁷ ha indicado que cuando se discuten títulos que provienen de una misma persona que ha transferido, así como cuando dichos títulos provienen de distintas titulaciones, como así se ha establecido en la Casación 10802-2014-Lima Sur, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el día 30 de noviembre de 2016, página 84714 (Separata de Casaciones) en síntesis pueden analizarse de la siguiente manera:

- 1° No se debe probar o discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros;
- 2° Que se demuestre el título es válido y apto para la adquisición de la propiedad;
- 3° Debe concurrir como elemento la identificación del bien materia de restitución;
- 4° Acreditar que la propiedad está debidamente formalizada con derecho preferente ante el adversario, y las razones justificatorias de su adquisición.
- 5° El goce de prioridad ante registro, suponiendo que en el proceso no se desvirtúe la

⁷ ARATA SOLIS, Moisés, “Análisis Sistemático del Código Civil a tres décadas de su promulgación”, Instituto Pacífico SAC, 1° Edición, Noviembre 2015, pág. 323 a 331.

presunción de buena fe del titular que se ha inscrito;

6° La sobreviniencia de la ineficacia del título inscrito.

Necesariamente, al instaurarse una acción de reivindicación que luego se discuta el Mejor Derecho de Propiedad se tiene que probar con documento idóneo la titularidad a rescatar, caso contrario, la demanda será declarada “infundada” conforme a lo prescrito por el artículo 200° del Código Procesal Civil modificado por Ley 30293).

En el caso que nos ocupa, la reivindicación de acuerdo con el artículo 912° del Código Civil, si bien es cierto el poseedor es reputado propietario, pero no puede oponerse el poseedor inmediato frente al mediato, tampoco al propietario con derecho inscrito.

Posesión injusta por parte del demandado en el proceso de reivindicación

El proceso de reivindicación va dirigido a quien esté poseyendo un bien sin justificación alguna o que mantiene un vicio que anulan su posesión, dentro de ellos por ejemplo, que haya sido obtenido dicha posesión por la fuerza o violentamente y que afecta directamente a la posible prescripción.

Es decir, tal circunstancia de posesión se da cuando ocupe un inmueble que no es suyo, sin haber pagado la renta y que no tenga título para ejercer, o cuando el título no tenga ninguna validez para ejercer protección frente a uno que pueda reclamar. En este sentido la acción de reivindicación va dirigida contra el poseedor no propietario, y el quien no posea no puede ser demandado con acción de reivindicación, pues el meollo de esta acción es la recuperación de la posesión.

Identificación del bien materia de restitución

Para el ejercicio de la acción de reivindicación debe existir entre otros requisitos, la identificación del bien materia de reivindicación, acción es ejercitada por el propietario que no tiene posesión, que esté destinada a recuperar el bien materia de restitución y que sea dirigida contra el poseedor no propietario.⁸

Caso apto para el ejercicio de la acción reivindicatoria

La acción de reivindicación se debe ejercitar cuando el propietario haya sido desposeído de su

⁸ Casación N° 10-2014 LA LIBERTAD, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30/06/2016, pág. 78638 – Separata de Casaciones.

bien por un tercero y antes que opere la prescripción por usucapión, cuya acción se tramita en la vía procedimental del proceso de conocimiento que es una acción en el buen sentido de un proceso más lato, también en el caso de acreditarse la titularidad por el demandante y la ineficacia del título en el supuesto que el demandado presente, en todo caso la preferencia.

Podemos hablar de algunas hipótesis en que no procede una acción reivindicatoria:

- a) Abandono de la propiedad.-** Cuando han pasado 20 años y no es ocupado por nadie, en este caso pasa a ser parte del Estado, como lo prescribe el inciso 4) del artículo 968° del Código Civil.
- b) Posesión por un tercero.-** Cuando la posesión aún no se cumple un año, a la cual el propietario puede recurrir a una acción de interdicto para recuperar el bien.
- c) Detentación de un tercero.-** Sucede en el caso que el propietario haya transferido la posesión mediante documento, por ejemplo un arrendamiento, no procede la acción de reivindicación, sino más bien otro tipo de acción como el de desalojo.

Bienes que pueden reivindicarse:

Son materia de reivindicación los bienes singulares (no los universales), pueden ser muebles o inmuebles. Siempre deben ser observados si se ha cumplido el derecho de la usucapión.

Bienes que no pueden ser materia reivindicatoria:

Tenemos a los siguientes:

- a) Conforme a lo prescrito por el artículo 948° del Decreto Legislativo 295, no pueden ser reivindicables los bienes muebles que hayan sido adquiridos de buena fe de otra persona aunque no sea el verdadero propietario el enajenante.
- b) Conforme a lo prescrito por el artículo 1542° del Decreto Legislativo 295, no pueden ser reivindicables los bienes muebles que hayan sido adquiridos en tiendas o locales con servicio al público, más aun si se expide comprobantes de pago del vendedor.
- c) Conforme a lo prescrito por los artículos 950°, 951° y 927° del Decreto Legislativo 295, no pueden ser reivindicables los bienes muebles que hayan sido adquiridos por usucapión.
- d) Conforme a lo prescrito por los artículos 2014° del Decreto Legislativo 295, no pueden ser reivindicables los bienes muebles que hayan sido adquiridos de buena fe, teniendo en cuenta su inscripción registral que aparece con facultades para su otorgamiento.

e) Conforme a lo prescrito por el artículo 115° del Decreto Supremo N° 093-2002-EF (Texto Único Ordenado de la Ley de Mercado de Valores), no pueden ser reivindicables los valores que se negocien en los mecanismos centralizados regidos por esta ley

Fundamentación de la acción de reivindicación

Se puede definir como un mecanismo de tutela de la propiedad permitiendo al propietario la recuperación de un bien que es suyo y que se encuentre en posesión de otro que no tiene derecho real o personal oponible, es una declaración de certeza del derecho de propiedad que condena al poseedor a entregar el bien a su verdadero propietario, facultad que viene en virtud a lo previsto por el artículo 923° del Código Civil respecto al bien jurídico de la propiedad.

La acción reivindicatoria es imprescriptible y no procede contra aquel que adquiere por prescripción

Conforme a lo previsto por el artículo 927° del Código Civil, el propietario puede entablar juicio para que se le restituya su propiedad, sin embargo resulta improcedente contra aquel poseedor que haya adquirido por usucapión para lo cual no solo debe alegar tal situación sino probarlo.

Competencia para accionar demanda reivindicatoria

Conforme a lo prescrito en el inciso 1) del artículo 24° del Decreto Legislativo 768 (Código Procesal Civil), además del juez del domicilio del demandado, también es competente el juez del lugar que se encuentre ubicado el bien si se trata de derechos reales.

La acción reivindicatoria de los bienes muebles

Por disposición del artículo 951° del Código Civil, en materia de bienes muebles, la reivindicación sólo le conviene al poseedor de buena fe, que lo adquiere en forma pacífica, pública con las características de un verdadero propietario por el plazo de dos años; existiendo limitaciones contra quien posee de mala fe, que la ley concede cuatro años.

Efectos de una acción de reivindicación fundada:

El efecto viene a ser la recuperación de lo propio, luego que se ha sufrido un despojo o una indebida posesión por quien carecía de derecho a tenerlo, es decir la recuperación de un bien del cual ha sido privado, en este sentido con el mismo bien, el poseedor debe reintegrar al accionante:

- a) De un lado, el pago de frutos corresponde al poseedor vencido cuando éste ha sido de mala fe, según como está estipulado el artículo 910° del Código Sustantivo, y si es que no existiesen o se habría perdido en su poder, está obligado a pagar en su valor estimando el tiempo que lo percibió; de ser un poseedor de buena fe se encuentra amparado por la disposición del artículo 908° del mismo Código, es decir, hará suyo los frutos.
- b) De otro lado, el pago de las mejoras corresponde al propietario vencedor, conforme así dispone el artículo 917° del Código Civil, incluido las mejoras de recreo, si no las paga el poseedor puede retirarlo. Dicha situación se da siempre y cuando las mejoras se hayan producido antes de la citación de la demanda. De no optar por ninguna por ninguna de los supuestos mencionados, dicho pago de mejoras prescribe la acción de reembolso a los dos meses de restituido el bien (artículo 919° del Código Civil).

2.3. Marco legal

La reivindicación está regulada por el artículo 927° del Código Civil: La acción reivindicatoria es imprescriptible. No Procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción.

El tratamiento que ha brindado el legislador a esta institución es muy breve; sólo ha brindado una pequeña parte en su texto. A diferencia de otras legislaciones, la figura de la reivindicación se encuentra minuciosamente establecida.

Asimismo, la redacción de la parte final “no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción” es técnicamente desafortunada. Es obvio que quien perdió la propiedad a manos del usucapiente, ya no es el titular del derecho, puesto que el prescribiente se convierte en el legítimo propietario, en tal sentido el antiguo solo se ha convertido en un sujeto pasivo, ya que el usucapiente es el sujeto activo del dominio, visto así las cosas deviene en un absurdo la excepción contenida en la parte final del artículo 927°.

2.4. Metodología

Se ha utilizado la siguiente metodología:

2.4.1. Tipo

El siguiente trabajo es de tipo descriptivo, al desear conocer el contexto, el estudio descriptivo nos permite especificar las características de lo que se desea analizar, es decir, el objetivo es recoger información.

2.4.2. Diseño

Este trabajo consiste en una investigación de tipo no experimental descriptiva de corte transversal, ya que no se puede manipular la variable, la finalidad de la misma es reunir los datos que se obtendrán en un momento dado.

Constituye la estructura del trabajo realizado, para Carrasco (2005), los diseños no experimentales son aquellos cuyas variables independientes carecen de manipulación intencional, y no poseen grupo de control, ni mucho menos experimental. Analizan y estudian los hechos y fenómenos de la realidad después de su ocurrencia. (p.71).

Al respecto, Hernández, Fernández y Baptista (2014) describe que la investigación no experimental es la que se realiza sin manipular deliberadamente las variables independientes; se basa en categorías, conceptos, sucesos, fenómenos o contextos que ya ocurrieron o se dieron sin la intervención directa del investigador. (p.165).

CAPÍTULO III

CASO PRÁCTICO

3.1. Planteamiento del caso

DEMANDA ORIGINARIA ACUMULATIVA OBJETIVA
ACCESORIA - REIVINDICACIÓN, PAGO DE DAÑOS Y
PERJUICIOS – ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR
EDIFICACIÓN DE MALA FE.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE LA PROVINCIA DE HUALGAYOC – BAMBAMARCA.

ORFELINDA SÁNCHEZ VÁSQUEZ, identificada con DNI N°
27557150, con domicilio real en el Jr. Prolongación Alfonso
Ugarte Cuadra Uno s/n de esta ciudad de Bambamarca,
provincia de Hualgayoc, departamento de Cajamarca, a Ud. con
el debido respeto me presento y digo:

Que, recurro a su Despacho, para formal y expresamente interponer DEMANDA DE REIVINDICACIÓN, MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, EL PAGO DE INDEMNIZACIÓN POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, Y LA ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN DE MALA FE más los INTERESES LEGALES CORRESPONDIENTES, los mismos que se entenderá con el señor ARTURO MUÑOZ VÁSQUEZ, sobre el siguiente:

II. APERSONAMIENTO:

Por el presente escrito en calidad de legítima copropietaria del predio ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte s/n de esta ciudad, comparezco ante su despacho, solicitando que se me tenga por apersonado a la instancia jurisdiccional de su competencia señalando como dirección domiciliaria y domicilio procesal los precisados en líneas anteriores donde se me notificara las resoluciones que se emitan durante la secuela del presente proceso.

III. NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS DEMANDADOS

ARTURO MUÑOZ VÁSQUEZ, ISMAELA RAMIREZ LOBATO, ARTIDORO MUÑOZ RAMIREZ, domiciliados en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte N° 192 y a la señora NELLY RENE MUÑOZ RAMIREZ domiciliado en el Jr. Miguel Grau N° 454 de esta ciudad de Bambamarca, lugares en los cuales se les hará llegar las notificaciones de ley.

IV. PETITORIO

A.- ACUMULACIÓN OBJETIVA ORIGINARIA ACCESORIA, de lo siguiente:

A.1.- COMO PRETENSIÓN PRINCIPAL: DEMANDA DE REIVINDICACIÓN DEL PREDIO ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte s/n, del distrito de Bambamarca y provincia de Hualgayoc.

A.2.- EN FORMA ACUMULATIVA ACCESORIA: ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN DE MALA FE, EN CONSECUENCIA LA DEMOLICIÓN DEL CUARTO DE MATERIAL NOBLE LEVANTADO POR EL DEMANDADO: ASÍ MISMO LA ACCIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS calculado en la suma de cuarenta mil soles más los intereses legales correspondientes, por la detentación ilegal de mi predio, por cuanto la resistencia a hacerme entrega del mismo, lucro cesante, usufructos e intereses.

V. FUNDAMENTOS QUE AMPARAN MI PETITORIO

1. Que, soy copropietaria del inmueble ubicado en la Prolongación Alfonso Ugarte primera cuadra, dicho inmueble lo adquirimos vía sucesión intestada de mi finada madre doña MARÍA LIDIA VÁSQUEZ GUEVARA, es decir del 50% a favor de mis hermanos LEOPOLDO, IDELFONSO, GILBERTO SÁNCHEZ VÁSQUEZ Y MI PERSONA, dicha solicitud de Sucesión fue inscrita en los Registros Públicos de Chota, y el otro 50% lo recibimos por anticipo de herencia de mi señor padre don Carlos Sánchez Bustamante, mediante Escritura Pública suscrita ante Notario Público de Cajamarca, Dr. Julio A. Cabanillas Becerra, como así lo acredito con los respectivos documentos que adjunto.
2. Que, en el año 2002 mi persona solicitó de manera verbal al Alcalde de ese entonces el Señor Esteban Campos Benavides, nos apoyara con máquinas pesadas para que realice

una limpieza de mi terreno, y poder cerrarlo, es así que logre limpiar todo el terreno dejándole plano, pero como se llegaron las fiestas navideñas tuve que viajar a la ciudad de Cajamarca, quedándome por el espacio de un mes, luego mis hermanas me comunicaron que habían ingresado a nuestro terreno, por lo que viajé a esta ciudad, dándome con la sorpresa que efectivamente el demandado había ingresado a nuestro terreno y había incluso cavado e instalado sus alambres para proceder a construir, en eso mi señor padre le reclamó sobre su actuar, y se procedió a cerrar lo que había instalado, luego mis hermanas Eufrosina, Amelita Sánchez Vásquez, mi cuñado y yo nos constituimos a nuestro terreno, y de manera sorpresiva y violenta fuimos atacados por el demandado su hijo y su esposa, quienes armados con barretas de fierro le rompieron la cabeza a mi hermana Eufrosina, a mi cuñado, como consecuencia de ello interpusimos nuestra respectiva denuncia penal, lo que originó el proceso N° 72-2003 y en el cual se le condenó al ahora demandado Arturo Muñoz Vásquez a dos años de pena privativa de libertad por el delito que cometió.

3. Que, como mi hermana se encontraba en delicado estado de salud, ya haciéndose tratar en la ciudad de Chiclayo, el demandado aprovechó para continuar usurpando nuestra propiedad e incluso procedió a construir, es así que el 03 de Agosto del 2007, como el demandado se estaba haciendo pasar como propietario de parte de nuestro inmueble, interpusimos la demanda de exhibición de documentos en prueba anticipada con expediente N° 56-2007, y en la Audiencia de Actuación y Declaración Judicial, el demandado no se presentó pese a estar debidamente notificado, es decir, como este señor no tenía o no tiene ningún documento que acredite alguna supuesta titularidad respecto de la parte de mi terreno, no se presentó a la audiencia, decretándose por lo tanto, el respectivo apercibimiento.
4. Que, los demandados no cuentan con ningún documento que acrediten su supuesta titularidad en el terreno que de manera ilegal han construido, pues como ya he mencionado en líneas anteriores dicho terreno nos corresponde tanto a mis hermanos como a mi persona, acreditando con los respectivos títulos de propiedad.
5. Que, por lo antes expuesto, está acreditado fehacientemente que los demandados ocupan mi inmueble sin que les asista ningún derecho y que de manera ilegal han construido una habitación en una área de 2.30 metros lineales por el frente 11.90 metros lineales por el costado izquierdo 11.90 metros lineales por el costado derecho y 3.95 por el fondo haciendo un total de 37.18 metros cuadrados de construcción, dicha construcción nos está causando perjuicio económico, por cuanto ha impedido que mis hermanos y mi persona podamos construir en nuestro terreno, en ese sentido solicitamos la demolición de dicha construcción teniendo en cuenta además que el demandado ha actuado de mala fe, es decir, a sabiendas de que dicho terreno no le correspondía y que nos correspondía a nosotros ha construido, aprovechándose de que nuestras personas radicábamos en la costa.

6. Por lo que solicito a usted señor Juez declararla Fundada la demanda incoada.

VI. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

A: EN EL CÓDIGO CIVIL:

- Artículo 923°, el cual establece sobre el derecho de propiedad, su uso, disfrute su disposición y la reivindicación del bien.
- Artículo 927°, el cual establece la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. Están considerados como ocupantes precarios los que ejercen la posesión sin derecho alguno, como se indica en el artículo 911° del Código Sustantivo.
- Artículo 938°, el cual establece que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él.
- Artículo 943°, que se refiere a la situación cuando existe edificación de mala fe en terreno ajeno.
- Artículo 979°, el cual establece que cualquier copropietario puede reivindicar los bienes que son comunes, así mismo se puede iniciar las acciones que franquea a la ley.

B: EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

- Artículo 424°, el cual establece los requisitos de la demanda.
- Artículo 425°, el cual establece que los anexos que debe contener toda demanda.
- Artículo 475°, el cual establece que los asuntos tramitables en la vía procesal de conocimiento.

VII. VIA PROCEDIMENTAL

Proceso de Conocimiento, tal como lo establece el Código Procesal Civil.

VIII. MONTO DEL PETITORIO:

En cuanto a la pretensión principal, es inapreciable en dinero, puesto que el derecho que persigo es el de recuperar mi propiedad, dejando abierta la posibilidad de hacer efectivo el cobro de las costas y costos que me origine el presente proceso.

En cuanto a la pretensión accesoria, el monto es de S/ 40,000.00 Soles.

IX. MEDIOS PROBATORIOS

DOCUMENTOS:

1. Escritura de compraventa de terreno antes llamado "Choropampa" ahora ubicado en el Jirón Prolongación Alfonso Ugarte s/n, con lo cual demuestro que mi finada madre y mi padre adquirieron dicho terreno de sus anteriores propietarios los hermanos ALVA

TOCAS, documento de fecha 12 de Diciembre de 1956.

2. Sentencia de la declaratoria de herederos de mi finada madre doña María Lidia Vásquez Guevara a favor de mis hermanos y mi persona, con lo cual acredito que cuando falleció mi finada madre, mi señor padre, mis hermanos y mi persona adquirimos por herencia el 50% de los inmuebles adquirido por mi finada madre, incluyendo el inmueble ubicado en la calle del Jirón Prolongación Alfonso Ugarte s.n, materia sub Litis.
3. Partida Electrónica N° 05001512 del Registro de Declaratoria de Herederos de los Registros Públicos de Chota, con lo cual, acreditamos la inscripción definitiva de la sucesión intestada de mi finada madre en dicho registro.
4. Escritura Pública de División y Partición, de fecha 17 de septiembre del 2003, con lo cual acredito que mediante dicha división y partición mis hermanos y mi persona adquirimos el 50% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en la Prolongación Alfonso Ugarte Cuadra uno s/n.
5. Escritura Pública de Anticipo de Herencia de fecha septiembre de 2003, que otorgó mi padre don Carlos Sánchez Bustamante a favor de mis hermanos y mi persona del 50% todos los terrenos que le correspondía a mi padre, esto incluye el inmueble ubicado el jirón Prolongación Alfonso Ugarte antes predio denominado "Choropampa", con lo cual se acredita que mis hermanos y mi persona a través de dicho documento, adquirimos la totalidad de acciones y derechos en el bien materia de litis.
6. Sentencia recaída en el expediente N° 72-2003, en la cual se le condenó al ahora demandado Arturo Muñoz Vásquez, por las lesiones que le causó a mi hermana, cuando nuestras personas fueron a defender nuestros terrenos que los demandados estaban usurpando.
7. Impuesto predial del inmueble ubicado en el jirón prolongación Alfonso Ugarte con lo cual acreditamos que estamos pagando nuestros impuestos del inmueble materia sub litis.
8. Certificado Catastral en cual certifican que nuestro terreno está ubicado en la calle prolongación Alfonso Ugarte.
9. Plano perimétrico de mi inmueble ubicado en el Jr. Alfonso Ugarte s/n, y en el cual acreditamos el área total de mi inmueble, así mismo adjuntamos una copia en el cual señalamos el área que el demandado ha construido de manera ilegal en nuestro inmueble.

10. Expediente N° 2007-56-C, sobre exhibición de documentos en prueba anticipada con lo cual acredito que en vista de que el demandante se estaba haciendo pasar como propietario de la parte de mi terreno y sobre el cual ha construido, le solicitamos que exhibiera su título de propiedad sin embargo pese de estar debidamente notificado no se presentó a la audiencia.

EXHIBICIONAL

La exhibición, que deberá efectuar los demandados, del documental que acredite algún supuesto derecho de propiedad sobre el inmueble materia sub litis.

INSPECCIÓN JUDICIAL

1. Que su Juzgado practicará en el inmueble ubicado en la Prolongación Alfonso Ugarte s/n, en el cual se podrá apreciar la casa de material noble que los demandados han construido en mi terreno.

X. ANEXOS DE DEMANDA

- 1 A.- Copia del DNI del actor.
- 1 B.- Escritura de compraventa de terreno llamado anteriormente "Choropampa".
- 1 C.- Sentencia de la declaratoria de herederos de mi finada madre doña María Lidia.
- 1 D.- Partida Electrónica N° 05001512 del Registro de Declaratoria de Herederos.
- 1 E.- Escritura Pública de División y Partición de fecha 17 de Septiembre del 2003.
- 1 F.- Escritura Pública de Anticipo de Herencia de fecha Septiembre del 2003.
- 1 G.- Sentencia expedida dentro del expediente N° 72-2003.
- 1 H.- Impuesto predial del inmueble ubicado en la prolongación Alfonso Ugarte.
- 1 I.- Certificado Catastral
- 1 J.- Plano Perimétrico de mi inmueble ubicado en el Jr. Alfonso Ugarte s/n y su copia.
- 1 K.- Expediente N° 2007-56 C, sobre exhibición de documentos en prueba anticipada.
- 1 L.- Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 1 M.- Dos juegos de cédulas de notificación.

POR LO EXPUESTO:

Pido a usted señor Juez, admita a trámite la presente demanda y en su oportunidad declare fundada.

Expediente N° 2008-0037.
Escrito N° 01.

ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE HUALGAYOC - BAMBAMARCA

ARTURO MUÑOZ VÁSQUEZ, identificado con Documento Nacional de Identificación N° 27548006, domiciliado en forma real en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte cuadra uno, y para efectos del presente proceso señalo como domicilio procesal en el jirón Jaime Martínez N° 217, ambos ubicados en esta ciudad, a usted respetuosamente digo:

I. PETITORIO

Acudo ante usted, señor Juez, a fin de absolver el traslado de la demanda que sobre Reivindicación, Adquisición de Propiedad por Edificación por Mala Fe e Indemnización de Daños y Perjuicios ha interpuesto en mi contra Orfelinda Sánchez Vásquez, solicitando que tales pretensiones sean declaradas infundadas en su oportunidad, conforme a los siguientes fundamentos:

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

a) Refiriéndome a cada uno de los fundamentos de la demanda

PRIMERO: Lo manifestado por la demandante en el primer fundamento fáctico de su demanda lo debe acreditar durante la tramitación del presente proceso y con los medios probatorios pertinentes.

SEGUNDO: Respecto a lo consignado en el segundo fundamento de hecho de la demanda referido a cuestiones particulares de la actora y su familia, es algo que no me corresponde poner en duda o cuestionar; manifestando, eso sí, que es cierto que fui procesado por ante el Juzgado Mixto de esta provincia por Lesiones Menos Graves (no lo dice la demandante) en agravio de Eufrosina Sánchez Vásquez, pero ello, en modo alguno, demuestra la propiedad que (supuestamente) tendría sobre la parte de que trata la demanda en curso.

TERCERO: Ciertamente en parte lo manifestado por la demandante en el tercer fundamento fáctico de su demanda; pues en efecto se tramitó la prueba anticipada que hace mención, no habiéndome participado por cuanto me encontraba delicado de salud no fue posible participar de ello.

CUARTO: Completamente falso lo aseverado por la actora en el cuarto fundamento fáctico de su demanda.

QUINTO: Igualmente, falsa la afirmación que hace la demandante en el quinto fundamento fáctico de su escrito de demanda.

SEXTO: No hay nada que rebatir en el sexto fundamento de la demanda.

b) Fundamentos de defensa de la contestación:

PRIMERO: Respecto a la pretensión principal de Reivindicación:

Conforme lo establece el artículo 927º del Código Sustantivo, la acción reivindicatoria es la que corresponde ejercitarla al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario; por lo que la demandante, en el caso de autos, deberá acreditar (al no estar en posesión del bien que trata la presente pretensión) de manera plena y absoluta ser la titular (propietaria) sobre la integridad del bien que reclama; como de igual manera acreditar que el recurrente me encuentro en posesión del bien sin título alguno. Caso contrario no le asiste el derecho conforme la reiterada jurisprudencia expedida en el expediente N° 732-90-Ayacucho, Primera Sala Civil de la Corte Suprema, Jurisprudencia Civil", p, 185.

Sin embargo, conforme lo acredito con el contrato privado de fecha 22-10-94, celebrado por ante el Notario Público René A. Cubas Tejada, el recurrente conjuntamente con mi esposa Ismaela Ramirez Lobato soy propietario del bien materia de la presente pretensión por haberlo adquirido de su antiguo propietario don Osías Alva Tocas, quien a su vez lo obtuviera del primigenio propietario el 14 de octubre de 1941; por lo que en tal condición, y al estar en posesión del bien inmueble, me encuentro ejerciendo mi derecho de uso y disfrute del mismo; consecuentemente, la demanda incoada debe ser declarada infundada en este extremo.

Es de hacerse mención que en la condición de propietario, el recurrente he construido mi vivienda de material noble y de tres niveles, conforme se verificará en la diligencia de inspección judicial que solicita la demandante; así como la he registrado en el padrón correspondiente de la Municipalidad Provincial de Hualgayoc, con sede en esta ciudad, realizando los pagos referidos a tributos y otros servicios, conforme lo acredito con los medios probatorios documentales pertinentes que adjunto al presente escrito, así como otros que se actúen en la tramitación de la presente causa.

Por otro lado el supuesto que acredite el derecho en el extremo que acredite ser propietario.

SEGUNDO: En lo que respecta las pretensiones accesorias de Accesión de Propiedad por la Supuesta Edificación por Mala Fe e Indemnización por Daños y Perjuicios, igualmente deben ser desestimadas, toda vez que corren la misma suerte que la pretensión principal, ello en aplicación contrario sensu de la norma adjetiva contenida en la parte pertinente del artículo 87º del Código procesal Civil, que establece que cuando hay varias pretensiones, al declarase fundada la principal, se amparan también las demás; teniéndose al respecto (conforme se hace notar en el segundo párrafo de

mis fundamentos de defensa referido a la pretensión principal de Reivindicación) que la construcción que he realizado ha sido dentro del terreno de mi propiedad, habiendo por ello obrado dentro del marco legal y en ejercicio de mi derecho de propiedad; por lo que, al igual que la pretensión principal incoada, las accesorias deben correr la misma suerte.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Código Civil:

- Artículo 923º, que define el derecho a la propiedad y la facultad de su uso, disfrute y de su disposición, así como de su reivindicación.

Código Procesal Civil

- Artículo 442º, que regula los requisitos y contenido de la contestación de demanda.
- Artículo 444º, que regula los anexos de la contestación de la demanda.

IV. MEDIOS PROBATORIOS:

Los Documentos, consistentes en:

- Contrato Privado de fecha 22-10-94 celebrado por ante el Notario Público René A. Cubas Tejada; con el cual acredito la propiedad que tengo respecto del bien de que se trata la presente pretensión, al haberlo adquirido de su antiguo propietario.
- Once folios referidos a pagos correspondientes a Declaración Jurada de Autoevaluó del Impuesto Predial - Municipalidad Provincial de Hualgayoc - Bambamarca, años 2002 - 2008, con los que acredito estar inscrito en el padrón de contribuyentes de la mencionada Municipalidad cumpliendo con los pagos por el tributo anteriormente anotado.
- Planos de construcción de la casa a nombre del recurrente.
- Copia simple de resolución s/n de fecha 12-07-04 emitida en el proceso penal (Expediente Penal Nº 2003-0144-JMB) seguido en contra del recurrente por el Delito de Usurpación en agravio del padre de la demandante y tramitado por ante su Despacho, señor Juez, con la que acredito la incertidumbre de la demandante en señalar los linderos de su propiedad.

V. VÍA PROCEDIMENTAL:

La misma por la que se viene tramitando.

VI. ANEXOS:

- 1 – A.- Documento Nacional de identidad.
- 1 – B.- Recibo de pago de tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 1 – C.- Recibos de pago de tasa judicial por derecho de notificación.
- 1 – D.-Escritura Pública de fecha 24-10-94.
- 1 – E.- 11 folios referidos a pagos correspondientes a Declaración Jurada de Autoavalúo del Impuesto Predial, Municipalidad Provincial de Hualgayoc.

- 1 – F.- Planos de Construcción a nombre del recurrente.
- 1 – G.- Copia de resolución s/n de fecha 12-07-04 emitida en Expediente 2003-2004.
- 1 - H.- Jurisprudencia del Expediente N° 732-90 Ayacucho-Primera Sala Civil de la Corte Suprema.

POR LO EXPRESADO:

Solicito a usted, señor Juez, tener por absuelto el traslado de la demanda, y en su oportunidad declarar infundada las pretensiones incoadas.

3.2. Análisis del caso

En el caso concreto que nos ocupa se analiza lo siguiente:

3.2.1. Acreditación de la propiedad por parte de la demandante

- a) Los términos de la controversia radica en determinar si el acto de transferencia que hiciera don JUAN, ELENA, BERTILA Y MAVILA ALVA TOCAS a favor de los padres de la demandante (Carlos Sánchez Bustamante y María Lidia Vásquez Guevara) el 12 de diciembre de 1956, ACREDITA CABALMENTE LA TITULARIDAD DEL REIVINDICANTE, pues según el informe pericial se ha determinado la siguiente linderación:

- Por el frontis; colinda con la calle Alfonso Ugarte, con una longitud de 19.00 metros lineales.
- Por la Derecha: colinda con la propiedad de varios propietarios, con una longitud de 151.00 metros lineales.
- Por la Izquierda: colinda con la propiedad de Santiago Peralta Ruiz y Arturo Muñoz Vásquez con una longitud de 151.00 metros lineales.
- Por el Fondo: colinda con la calle de Prolongación Coronel Arguedas (antes Puente Corellama), con una longitud de 19.00 metros lineales.

Área: 2, 869.00 METROS CUADRADOS

Perímetro: 340.00 metros lineales.

3.2.2. Acreditación de la propiedad por parte del demandado

- a). Según la escritura de compraventa de los demandados obtenida del señor OSIAS ALVA TOCAS, mediante contrato privado de fecha 22 de octubre de 1994, la linderación del

terreno que poseen ¿sustentaba el manejo de la propiedad en litigio?, al respecto con informe pericial se ha determinado que los emplazados sólo tienen derecho a su propiedad, por el frente 3.60 metros lineales, por el lado derecho entrando con Carlos Sánchez Bustamante con 80.00 metros lineales, por el lado izquierdo entrando con la propiedad del mismo vendedor (Osias Alva Tocas) con 80.00 metros lineales, y por el fondo con Ofelia Becerra Díaz con 7.00 metros lineales, con el área de 424.00 metros cuadrados, y un perímetro de 170.60 metros lineales.

3.2.3. Decisión sobre la determinación del medio de prueba para evaluar los títulos de propiedad de las partes procesales

Por decisión del señor Juez a cargo del proceso judicial, posterior a la declaración del saneamiento procesal y la inserción de los puntos controvertidos, a través de resolución motivada, iniciada la audiencia de pruebas mediante el acto procesal consistente en la diligencia de Inspección Judicial ofrecido por el demandante como medio de prueba, la misma que ha sido admitida, y con su reanudación correspondiente, habiendo cumplido con las etapas procesales, y estando el proceso puesto a despacho para expedir sentencia, mediante resolución número quince, decide lo siguiente:

1. ACTUAR COMO PRUEBA DE OFICIO una pericia a ser practicada por dos Ingenieros Civiles, con la finalidad de determinar lo siguiente:
 - El área y características del predio materia de la litis, ubicado en el Jirón Prolongación Alfonso Ugarte s/n de Bambamarca.
 - Si dentro del predio en litigio y propiedad de la accionante, existe una construcción realizada por el demandado, estableciendo el área de dicha construcción y las edificaciones existentes.
2. PRECISAR que el informe pericial a practicar se debe realizar teniendo en cuenta la documentación existente en el proceso y los actuados del mismo, debiendo las partes procesales brindar las facilidades del caso, quedando facultados los peritos a su requerimiento.

3.2.4. Forma de ordenar el análisis de los títulos de propiedad de los sujetos procesales

Como se puede apreciar de la resolución número quince recaída en el proceso materia de análisis, el señor Juez, al amparo de la facultad prevista en el artículo 194° del Código

Procesal Civil⁹, y considerando que las pruebas ofrecidas por las partes procesales eran insuficientes para crear convicción en el juzgador, ya que ambos solamente indicaban de manera genérica ser propietarios del bien en litigio, sin haber clarificado con exactitud la linderación del bien, así como el área que se pretendía reivindicar, de tal manera que amparado en la legislación vigente, y a fin de no tomar una decisión que limite los derechos de los sujetos procesales, asimismo se ponga fin a la controversia, es más en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal no resulta procedente derivar la demanda de reivindicación a otro proceso que se incurriría en gastos innecesarios, limitando y dificultando el derecho de acceso a la justicia, es que amparado en las disposiciones que el legislador creó tal voluntad de actuar una prueba de oficio, cuando el Juez de la causa cree por conveniente, más aún si en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, llevado a cabo en la ciudad de Lima en las instalaciones del Sheraton Lima Hotel & Convention Center, los días 06 y 07 de junio de 2008 la Comisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil con sede en Lima, con el objeto de unificar criterios jurisdiccionales en materia civil, ACORDARON sobre el Tema Número Dos “REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD”, fundamentando la primera posición de la ponencia:

“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”.

3.2.4.1. Facultad de los plenos Jurisdiccionales como doctrina jurisprudencial

Los plenos jurisdiccionales son acuerdos entre los jueces de la especialidad en la materia, y crean acuerdos que sirve como doctrina jurisprudencial que vincula a todos los órganos jurisdiccionales del Perú. Se denomina así al conjunto de acuerdos arribados por diferentes magistrados (especializados, integrantes de salas) quienes reunidos en determinadas fechas debaten sobre algún tema cuya experiencia judicial hace necesaria la unificación de criterios. En materia civil, se

⁹ Artículo 194.- Pruebas de oficio.- el Juez puede ordenar la actuación de medios probatorios adicionales, cuando éstos sean insuficientes para crear convicción en el juzgador.

distingue del Pleno Casatorio por no tener el carácter vinculante, sin embargo, muchas de sus conclusiones son tomadas eventualmente para sustentar la parte considerativa de las resoluciones que se emiten sobre materias discutidas. Por lo general son convocadas por el Presidente de determinada Corte Superior (plenos distritales) o por varias de estas (plenos nacionales)¹⁰

3.2.4.2. Informe Pericial

En el Código Procesal Civil vigente, el dictamen pericial lo prevé el artículo 265°, como actuación de los peritos; se indica que la forma de emisión de los dictámenes según el número de peritos que lo realicen, se emite un dictamen pericial cuando hay acuerdo de varios peritos con relación a los hechos controvertidos con conocimientos especiales de naturaleza científica, tecnológica artística u otra análoga, o cuando se emiten dictámenes separados si no hay acuerdo entre los peritos. Por otro lado, se regula que los dictámenes periciales actuados en la audiencia de pruebas pueden ser observados, de lo que se desprende su eficacia y relevancia.

La prueba pericial tiene dos fases: la fase de escritura y la fase de oralidad; la primera es para elaborar el dictamen escrito y en la segunda fase sucede la explicación y debate, todo esto de conformidad con el artículo 265 del Código Procesal Civil, si son varios los peritos pueden emitir su informe en un solo escrito, y si están en desacuerdo presentarán su informe de manera separada; los referidos informes debe incluir los anexos que sean necesarios para explicarse en la audiencia de pruebas o en audiencia especial.

3.2.4.3. Disposición judicial para explicación pericial en audiencia especial

De conformidad con lo previsto en el artículo 265° del Código Procesal Civil, se dispone que el informe pericial presentado de manera documental, sea explicado en forma oral por parte de los peritos en audiencia especial programada, necesariamente con la presencia física de los peritos judiciales consistentes en los ingenieros civiles.

¹⁰ ACOSTA OLIVO, Carlos. "Diccionario Procesal Civil", Editorial Gaceta Jurídica, Primera Edición, Noviembre 2003, pág. 263

3.2.5. Momento de evaluación y análisis a de los títulos de propiedad de las partes procesales

Al respecto, el Código Procesal Civil, en su artículo 121° señala que mediante sentencia el juez toma la decisión respecto de una contienda de intereses, con el pronunciamiento respecto a la dilucidación de situaciones controvertidas, así como del desarrollo procesal dentro de un debido proceso; siendo que la sentencia está estructurada en las siguientes partes:

- a) Antecedentes: Llamados también “vistos” los cuales se refieren a hechos de los que ha sucedido, una explicación histórica que son útiles para la posición de las partes.
- b) Considerandos: Llamados también “fundamentación o motivación”, son los que el juzgador puede explicar de manera lógica aplicando las normas jurídicas que corresponden y sirve para explicar los motivos y fundamentos, además son útiles para conocer el sentido de su decisión u tener una orientación para la ejecución.
- c) Decisión: Conocidos como el “fallo” o parte decisoria de la sentencia, en ella la autoridad judicial expresará dando la razón o denegando una petición, la misma que será clara y precisa de acuerdo al petitorio de las partes, y es la única sobre la cual recae la autoridad de cosa juzgada.

Asimismo, sobre las sentencias deben concurrir la correspondencia entre lo alegado por las partes y lo considerado y decidido por el juzgador, pues debe existir congruencia entre lo expuesto. Por otro lado, la doctrina también ha clasificado a las sentencias en sentencias declarativas, constitutivas y de condena.

En el caso que nos ocupa (análisis y evaluación de los títulos de propiedad de las partes procesales en el proceso de reivindicación), en la parte que estipula sus consideraciones de la referida sentencia, el señor juez de primera instancia ha establecido, que la situación de las partes procesales deja apreciar con toda claridad que los hechos debatidos en autos, configuran un típico supuesto de “conurrencia de propietarios del bien en litigio”, tanto el demandante como el demandado, por lo que es necesario resolver la controversia, de acuerdo con la delimitación efectuada en el informe pericial.

En este sentido, de las escrituras del demandante se ha apreciado que es línea recta hasta el fondo, mas no es una línea quebrada en “L” invertida. Sin embargo, los demandados no han logrado demostrar que la parte del área que ocupan sea sustentable

con el contrato privado de fecha 22 de octubre de 1994, es decir según la conclusión pericial, han ingresado a parte del predio del demandante en una dimensión de 2.90 metros de frontis por 80 metros de fondo, haciendo un total de 208.00 metros cuadrados.

Por consiguiente, resulta claro que el derecho de propiedad que tiene la sucesora sobre el bien inmueble materia de controversia pertenece a la demandante como copropietaria, sustentado cabalmente el derecho alegado por sobre del supuesto alegado de los demandados, toda vez que la demandante ha demostrado la titularidad sobre el bien, mientras que los demandados no han demostrado tal situación, excluyendo la posibilidad de los emplazados para alegar un idéntico derecho sobre el mismo bien, ya que el ejercicio atributivo reivindicativo comprende la posibilidad de recuperar la posesión del bien de un sujeto (demandado) que incluso se atribuye derecho de propiedad, para cuya dilucidación serán aplicables las reglas del Código Civil, sobre el concurso de acreedores, que en el peor de los casos prima la preferencia del documento o título que sea de fecha cierta más antigua, parte in fine del artículo 1135° del Código Sustantivo.

Asimismo, respecto a la accesión de la edificación efectuada por los demandados, el juzgador consideró en la sentencia de primera instancia, que no existió mala fe en la construcción por cuanto, las edificaciones realizadas por los demandados, la han hecho en mérito al contrato de compraventa de fecha 22 de octubre de 1994, que obra de folios 84 a 85, es decir, han actuado bajo la creencia que su título de propiedad justificaba su conducta, por ende, no han tenido la intención perversa de construir en un bien ajeno y con ello causar un daño a la demandante, sino la convicción de cuyo actuar era lícito, en consecuencia “no corresponde ordenar la accesión de la edificación realizada por los demandados a favor de la demandante, ni la demolición de la misma”; máxime si se entiende por mala fe, toda intención perversa o convicción íntima de que no se actúa legítimamente, ya sea por existir una prohibición legal o una disposición en contrario, o por saber que se lesiona un derecho ajeno o no se cumple con un deber propio, esto es, la mala fe es el dolo o la intención deliberada de causar daño, la cual debe ser acreditada. Por otro lado, con respecto a la indemnización por daños y perjuicios solicitado por el demandante, el juzgado consideró lo siguiente: para que se configure la responsabilidad

civil, sea por incumplimiento de obligaciones o extracontractual, tiene que existir la concurrencia de cinco elementos:

- 1) La imputabilidad: es decir, la capacidad que tiene un sujeto para hacerse responsable civilmente por los daños que ocasiona.
- 2) La ilicitud o antijuridicidad: es la verificación sobre los daños causados que no estén permitidos por el ordenamiento jurídico, pues existen supuestos donde el daño sí es autorizado por el mencionado ordenamiento.
- 3) El criterio de imputación, el cual consiste en el supuesto que justifica sobre la atribución de alguna responsabilidad al sujeto, vale decir, a título de que va a responder quien ocasionó el daño, esto es por dolo o por culpa (criterio de imputación subjetivo) o por haber utilizado o desarrollado un bien o actividad riesgoso o peligroso, debiendo precisar que a este elemento también se le denomina factor de atribución.
- 4) Nexo causal, el cual consiste en la vinculación o relación de conexidad que debe existir entre el evento lesivo y el daño producido, cabe señalar que esta relación de conexidad muchas veces no es tan sencilla de comprender; pues existe una causalidad jurídica y una causalidad física; por la primera se va a incorporar a la reparación del daño a un tercero que no participó de manera efectiva en la producción del daño, sin embargo, ha tenido una posición de garante; y la segunda está referida a la casualidad natural o relación de causa efecto, y;
- 5) El daño, constituido por las consecuencias negativas derivadas de la lesión de un bien jurídicamente tutelado, el cual puede ser patrimonial y extrapatrimonial; el primero se subdivide en daño emergente, referido disminución inmediata de la esfera patrimonial y en lucro cesante, referido a la ganancia, la utilidad o ventaja dejado de percibir; y el segundo se subdivide en daño a la persona, constituido por daño biológico o daño a la salud física o al cuerpo o soma y el daño moral constituido por el daño a la psique o a los sentimientos, y el daño a la aspiración de la vida.

En tal sentido, se tuvo que la demandante con la pretensión que se la indemnice por el monto de cuarenta mil nuevos soles, por detentación ilegal de su predio, lucro cesante y usufructo, sin embargo, no ha fundamentado ninguno de estos extremos tal y como se

aprecia del escrito de demanda que obra de folios 67 a 75, lo que impide que se emita una decisión sobre ello, por lo que este extremo se ha desestimado.

3.2.6. Análisis de sentencias y resoluciones contradictorias

- a)** Sentencia de Primera Instancia -Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo.

Expediente Judicial N° 00221-2013-0-3001-JR-CI-01

Materia: Reivindicación

Demandante: Patricia Enciso Vilcapoma

Demandado: Paula Liduvina Enciso Ascensio y Hermanos

Que ha considerado, un criterio contradictorio al expedido en el proceso civil N° 00037-2008-0-0605-JM-CI-01, ya que por la dilucidación de la materia de reivindicación que se trató y que ambas partes procesales (demandante y demandado) presentaron títulos de propiedad para sustentar su alegado, sin embargo el Juez de la causa, lejos de analizar y evaluar los títulos de propiedad de ambos, optó por sustentar su decisión en que no se encontraba individualizada ni independizada la propiedad del demandante, que corresponde resolverse en un proceso distinto lo que generaría debate sobre mejor derecho de propiedad, mencionando además que no se fijó en los puntos controvertidos “el mejor derecho de propiedad” basándose en el Pleno Jurisdiccional Regional Civil y Contencioso Administrativo de fecha 18 y 19 de abril de 2008; más por el contrario optó por emitir un pronunciamiento de fondo declarando infundada la demanda.

- b)** Sentencia de Vista – Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

Expediente Judicial N° 00221-2013-0-3001-JR-CI-01.

Materia: Reivindicación

Demandante: Patricia Enciso Vilcapoma

Demandado: Paula Liduvina Enciso Ascensio y otros

Que ha considerado, un criterio contradictorio al expedido en el proceso civil N° 00037-2008-0-0605-JM-CI-01, por cuanto confirma la sentencia emitida en primera

instancia, con el fundamento resaltante en el punto 13 que el título de la demandada resulta ser oponible al derecho inscrito de la parte actora, por lo que la minuta de compraventa de fecha 30 de octubre de 1989, mediante el cual los progenitores de la parte actora Juan Enciso Ascencio y Felicita Vilcapoma Segovia transfirieron 135.45 m² a favor de Enciso Silva y Ernestina Ascencio Ventura (padre de los demandados, actualmente causantes) ha sido materia de transferencia antes de que los transferentes inscribiera su titularidad del bien sobre el área total (482.10 m²) a sabiendas que ya habían procedido a la venta, es decir hace una comparación de fechas entre la adquisición que hizo los demandados y la fecha de inscripción de la propiedad del bien de los demandantes, otorgando valor a la fecha de adquisición de los demandados, más no a la fecha de inscripción que la consideró como inscripción de mala fe, sin tener en cuenta la fecha de adquisición de la propiedad de los demandantes. Asimismo, que la correcta identificación del inmueble era obligación de la parte actor precisar la ubicación del área a reivindicar como es a través de un plano y/o solicitar una inspección, o una pericia sobre el área en controversia, que ambas partes no formularon objeción alguna al respecto.

- c) Sentencia emitida en Primera Instancia Juzgado Civil Transitorio –Sede M. Penal de C. (Camaná)

Expediente judicial N° 00284-2015-0-0402-JR-CI-01

Materia Reivindicación

Demandante: Gamaliel Sigifredo Canales Riega

Demandado: Fernando Leon Llerena Medrano y María Elena Ramirez Ozabal.

Que ha considerado, un criterio contradictorio al expedido en el proceso civil N° 00037-2008-0-0605-JM-CI-01, ya que por la dilucidación de la materia de reivindicación que se trató y que ambas partes procesales (demandante y demandado) presentaron documentos que sustentaban la propiedad, el primero su contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria de su anterior propietario Banco de materiales e inscrito en la partida electrónica 01108171; el demandado para sustentar o legitimar su posesión presentó el contrato de traspaso de fecha 03 de febrero de 2003 de su anterior propietaria Elizabeth Llerena Medrano quien adquirió

mediante contrato de traspaso de posesión de uno los cónyuges de los demandantes, sin embargo el Juez de la causa, lejos de analizar y evaluar los títulos de propiedad de ambos, optó por sustentar su decisión en que no ha quedado acreditado de modo fehaciente que los demandados carezcan de legitimidad (segundo y tercer punto controvertido) y considera que el título jurídico presentado por los demandados (tercer punto controvertido) se opone al título de propiedad del demandante; tampoco optó por dilucidar sobre el mejor derecho de propiedad sobre el referido bien, porque el derecho de propiedad invocado por el demandante proviene de la sociedad conyugal que inicialmente conformó con Nilia Rita Medrano, y consideró que cuya validez o invalidez no pueden ser objeto de dilucidación en el presente proceso; más por el contrario optó por emitir un pronunciamiento de fondo declarando infundada la demanda, sin tener en cuenta que el demandante no intervino en la primera venta, solamente su cónyuge, resultando sin efecto legal la transferencia efectuada solo por la mujer, al contravenir la norma de orden público expresamente prevista en el artículo 315° del Código Civil, es decir los poseeros ostentaban sin un justo título y de mala fe.

d) Sentencia emitida en Primera Instancia del 2° Juzgado Civil – Sede Juliaca

Expediente Judicial N° 01188-2011-0-2111-JM-CI-02

Materia: Reivindicación

Demandante: Luis Carlos Velarde Canales.

Demandado: Manuel Gómez Tapia

Que también ha considerado un criterio contradictorio al expedido en el proceso civil N° 00037-2008-0-0605-JM-CI-01 que ha sido materia del presente trabajo, ya que por la dilucidación de la materia de reivindicación que se trató y que ambas partes procesales (demandante y demandado) presentaron documentos que sustentaban la propiedad, el primero ser titular por la sociedad conyugal con Lourdes Olivera de Velarde quien adquirió una propiedad consistente en las acciones de Armengol Salas Vela mediante testimonio de compraventa de fecha 26 de marzo de 1969 elevado a Escritura Pública ante Notario; por lo que el demandado presentó otra Escritura Pública Inscrito en los Registros Públicos, proveniente de la venta que realizó doña Lourdes Olivera de Velarde, sin la firma de su cónyuge; estableciéndose en el

numeral 7.2 del considerando sétimo de la sentencia, que el acto traslativo de doña Lourdes Olivera de Velarde a favor de Manuel Gomez Tapia (demandado) surte todos los efectos legales, mientras no sea rectificado o declarado su invalidez judicialmente, “en tanto el proceso de reivindicación no es la idónea para declarar la nulidad menos contra el principio de congruencia”, concluyendo en el numeral 7.3 que no se halla probado que el predio esté poseído por otro que no sea el dueño, deviniendo en infundada la demanda; es decir en ningún extremo optó por dilucidar sobre el mejor derecho de propiedad sobre el referido bien, porque el derecho de propiedad invocado por el demandante proviene de la sociedad conyugal que inicialmente conformó con Lourdes Olivera de Velarde, sin tener en cuenta que el demandante no intervino en la venta, solamente su cónyuge, resultando sin efecto legal la transferencia efectuada solo por la mujer, al contravenir la norma de orden público expresamente prevista en el artículo 315° del Código Civil, es decir los poseeros ostentaban sin un justo título y de mala fe.

e) Sentencia de Primera Instancia del Primer Juzgado Civil Transitorio de Descarga de la Ciudad de Trujillo

Expediente N° 04634-2010-0-1601-JR-CI-03

Materia: Reivindicación, Accesión y Pago de Frutos.

Demandante: María Emérita Peña de García.

Demandado: Moisés Sánchez Mantilla

Que también se ha considerado como un criterio contradictorio al expedido en el proceso civil N° 00037-2008-0-0605-JM-CI-01 que ha sido materia del presente trabajo, ya que por la dilucidación de la materia de reivindicación que se trató y que ambas partes procesales (demandante y demandado) presentaron documentos que sustentaban la propiedad, el demandante presenta el Testamento de fecha 20 de abril de 2006 con su correspondiente inscripción en los Registros Públicos en la Partida Electrónica N° 11053505 del Registro de Testamentos de la ciudad de Trujillo; mientras que el demandado ha presentado la Escritura Pública de compraventa de acciones y derechos con fecha 10 de enero de 2011; siendo que el juzgador consideró en el literal c) del numeral 4.3 del cuarto considerando de la sentencia lo

siguiente “no siendo materia de la controversia determinar cuál de los dos títulos debe tener preferencia, es imposible determinar que el demandado Moisés Antonio Sánchez Mantilla, este poseyendo el bien sin ser propietario”, agregando en la parte final del referido considerando que “la accionante no cumple con uno de los presupuestos para pretender reivindicar el inmueble, razón por la cual emite un pronunciamiento inhibitorio de improcedencia”; es decir el juzgador dejó de lado evaluar y realizar un análisis de ambos títulos de propiedad para definir la reivindicación, o el mejor derecho a la propiedad como punto controvertido.

3.3. Síntesis del caso

La reivindicación corresponde a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandante con sus frutos y todas sus accesiones sea natural o artificial. Es decir, quien ejercita la acción reivindicatoria debe acreditar:

- a). Que el actor justifique la propiedad del bien reclamado con título legítimo de dominio
- b). Que demuestre la identidad del bien, con la precisión de áreas y linderos acreditando con documentos que son permitidos por ley.
- c). Que, en el mismo inmueble se hallen en posesión por quienes no tienen título justo.

La acción reivindicatoria, es una acción plenaria entablada por el propietario con el fin de que se le reconozca como tal y dentro del proceso se debe actuar todo tipo de pruebas o alegatos para determinar quien es el verdadero propietario del bien; con el concepto claro que dicha acción tiene doble finalidad (declarativa y de condena); plenaria o petitoria (amplia cognición y debate probatorio, con el consiguiente pronunciamiento con autoridad de cosa juzgada) e imprescriptible (artículo 927° del Código Civil).

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CASO

CONCLUSIONES

- La acción reivindicatoria viene a ser una acción garantista del derecho de propiedad, la cual va a ayudar al propietario para restituir la posesión del bien o de la propiedad.
- Sobre los requisitos de la acción reivindicatoria, van a ser de uso exclusivo del que se presupone ser dueño de la propiedad o el propietario, el cual tiene que demostrar su derecho por medio de pruebas, debido a que sobre él recae la obligación probatoria respecto a la acción de reivindicación.
- La acción reivindicatoria va a tener posibilidades de ser favorable para el propietario, siempre y cuando este, interponga dicha acción antes de que se cumpla el plazo perentorio de la prescripción adquisitiva a favor del poseedor (usucapión).
- Además el reivindicante está obligado a probar con plenitud que le corresponde el derecho a reivindicar inclusive si el demandado también ostenta otro título.
- La autoridad judicial puede analizar y evaluar el título del demandante como el invocado por el demandado para definir el verdadero propietario, mediante una pericia de ser posible.
- Para determinar la acreditación del derecho de propiedad con mejor derecho de disponer, la autoridad judicial podrá realizar el análisis y evaluación, después de haberse realizada una inspección judicial y la pericia respectiva, antes de la etapa de la emisión de sentencia.
- Si, tanto el demandante como demandado alegaron en proceso de reivindicación ser propietarios del mismo bien, el juez de la causa debe ordenar el análisis y evaluación de ambos títulos de propiedad, mediante la actuación de la prueba de oficio, asimismo mediante la comparación, tanto de su contenido de ambos títulos (en el que constará las delimitaciones de áreas), asimismo su antigüedad, prevaleciendo el de fecha cierta más anterior, conforme a la disposición del artículo 1135° del Código Sustantivo.

RECOMENDACIONES DEL CASO

- Difundir este Informe, y/o una publicación informativa al respecto, al servicio del público interesado sobre el derecho civil.

- Hacer accesible los trabajos de investigación y/o de suficiencia profesional para facilitar realizar otros trabajos con características similares.
- Incentivar a los estudiantes a seguir realizando este tipo de trabajos de suficiencia profesional, con casos prácticos, ya que este tipo de trabajos es la esencia del desempeño profesional en el campo jurídico.

REFERENCIAS

- GONZALES BARRÓN Gunther, LAMA MORE Héctor, MEJORADA CHAUCA Martín, AVENDAÑO ARANA Francisco, MENESES GÓMEZ Alberto, MUÑOZ SANCHEZ Rómulo, SANCHEZ CORONADO Carlos, MENDOZA DEL MAESTRO Gilberto, RONQUILLO PASCUAL Jimmy, RIOJA BERMÚDEZ Alexander. “La Propiedad – Mecanismos de Defensa”. Primera Edición. (Febrero 2014). Editorial Gaceta Jurídica.
- ACOSTA OLIVIO Carlos, LÓPEZ ROMÁN Jessica, MELGAR TÁMARA Katherine, MORALES SILVA Silvia, TORRES ALTEZ Dante. “Diccionario Procesal Civil”. Primera Edición. (Noviembre 2013). Editorial Gaceta Jurídica.
- ESQUIVEL OVIEDO Juan Carlos, GARCÍA SÁNCHEZ David Jonatan, GELDRES CAMPOS Ricardo Angel, NAVARRETE PÉREZ Joe, PASCO ARAUCO Alan, ROCA MENDOZA Oreste Gherson, TOMAYLLA ROJAS Miriam Mabel, TORRES CARRASCO Manuel Alberto, TORRES MALDONADO Marco Andrei. “Diccionario Civil”. Primera Edición. (enero 2013). Editorial Gaceta Jurídica.
- TÁVARA CÓRDOVA, Francisco. “Los Recursos Procesales Civiles”. Lima Agosto de 2009. Editorial Gaceta Jurídica.
- DE ESPANÉS, Luis Moisset. “Derecho Civil Patrimonial”. Primera Edición. Octubre 2015. Editorial Gaceta Jurídica S.A.
- DE TRAZEGNIES, Fernando, SOTO COAGUILA, Carlos Alberto. “Derecho Civil Extrapatrimonial y Responsabilidad Civil”. Primera Edición. Setiembre de 2015. Editorial Gaceta Jurídica S.A
- TORRES CARRASCO, Manuel Alberto. “La Posesión Precaria en la Jurisprudencia Peruana”. Primera Edición. Marzo de 2015. Editorial Gaceta Jurídica S.A.
- GONZALEZ BARRÓN, Gunther. Los Derechos Reales y su Inscripción Registral. Primera Edición – Febrero 2013. Editorial Gaceta Jurídica S.A.
- GONZALEZ BARRÓN, Gunther. “Los Derechos Reales y su Inscripción Registral”. Segunda Edición – Julio 2015. Editorial Gaceta Jurídica S.A.
- CAVANI BRAIN, Renzo I. “La Prueba en el Proceso Civil”. Editorial Gaceta Jurídica S.A.
- PODER JUDICIAL (2013). “Diccionario Jurídico”. Recuperado de: <http://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario.asp>
- REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. (2001); “Diccionario de la Lengua Española”. (22da Edición). Recuperado de: <http://lema.rae.es/drae/>
- REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA (2009). Recuperado de:

http://buscon.rae.es/drae/?type=3&val=causal&val_aux=&origen=REDRAE

- RODRÍGUEZ, L. (1995). "La Prueba en el Proceso Civil". (1ra. Edición). Lima: MARSOL.
- ROMO, J. (2008). "La ejecución de sentencias en el proceso civil como derecho a la Tutela Judicial Efectiva". (Tesis de Maestría, Universidad Internacional de Andalucía). Recuperado de: <http://hdl.handle.net/10334/79>
- SAGÁSTEGUI, P. (2003). "Exégesis y Sistemática del Código Procesal Civil". T.I. (1ra. Edición). Lima: GRIJLEY.
- SAGÁSTEGUI, P. (2003). "Exégesis y Sistemática del Código Procesal Civil". T.II. (1ra. Edición). Lima: GRIJLEY.
- SARANGO, H. (2008). "El debido proceso y el principio de la motivación de las resoluciones/sentencias judiciales". (Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar). Recuperado de: <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/422>
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. "Comentarios al Código Procesal Civil". Tomo I. Primera Edición. Julio 2008. Editorial Gaceta Jurídica. S.A recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/04/cc3b3digo-procesal-civil-comentado-tomo-i.pdf>
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. "Comentarios al Código Procesal Civil". Tomo II. Primera Edición. Julio 2008. Editorial Gaceta Jurídica. S.A. Recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/04/cc3b3digo-procesal-civil-comentado-tomo-ii.pdf>
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. "Comentarios al Código Procesal Civil". Tomo III. Primera Edición. Julio 2008. Editorial Gaceta Jurídica. S.A. Recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/04/cc3b3digo-procesal-civil-comentado-tomo-iii.pdf>

ANEXO 1

AUTO QUE DISPONE DE OFICIO SE PRACTIQUE UNA PERICIA SOBRE EL ÁREA MATERIA DE REIVINDICACIÓN

Expediente N° : 00037-2008-0-0605-JM-CI-01
DEMANDANTE : ORFELINDA SANCHEZ VASQUEZ
DEMANDADO : ARTURO MUÑOZ VASQUEZ.
MATERIA : REIVINDICACIÓN Y OTROS

RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE:

Bambamarca, veintiocho de setiembre de dos mil diez.

AUTOS Y VISTOS: Dado cuenta con el presente proceso; **Y CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, de la revisión del proceso, se tiene que el mismo ha sido puesto a Despacho con la finalidad de emitir sentencia, y, para tal efecto y con la finalidad de resolver adecuadamente, se hace necesario contar con los medios probatorios idóneos y suficiente para cumplir con ello.-----

SEGUNDO: Que, conforme al ordenamiento del artículo 194° de la Norma adjetiva, el Juez tiene la facultad de ordenar la actuación de pruebas de oficio; y ello, ocurrirá cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción, ante lo que en decisión motivada e inimpugnable puede ordenar la actuación de los medios probatorios adicionales que considere conveniente. -----

TERCERO: Que, en tal sentido tenemos que es materia del presente proceso (conforme a las pretensiones contenidas en el petitorio de la demanda), la reivindicación de bien inmueble, y accesoriamente la accesión de propiedad por edificación de mala fe y demolición de un cuarto de material noble construida por el demandado, e insemnación de daños y perjuicios; y en relación a tales pretensiones se han fijado los puntos controvertidos en el presente caso; en este sentido se hace necesario contar con los medios probatorios suficientes y adecuados. -----

CUARTO: Que, en atención a las pretensiones señaladas se hace necesario contar con el medio de prueba idóneo que permita establecer exactamente el área materia de reivindicación, así como el área que se encontraría en posesión del demandado, y, las edificaciones que habrían sido realizadas en terreno de la parte demandante; y, si bien es cierto se ha realizado la inspección judicial (acta de folios 284 a 287), de la que ha apreciado que existe una construcción realizada por el demandado, que se encontraría en parte del terreno de la demandante; para establecer las áreas exactas se hace necesario contar con opiniones especializadas que pueden esclarecer tales hechos, y, siendo así, se requiere entonces de la actuación de una prueba pericial a ser practicada por ingenieros civiles adscritos al REPEJ, debiendo oficiarse a la Oficina de Administración de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca para su designación. -----

Por tales consideraciones y conforme a los dispositivos legales referidos, **SE RESUELVE:**

ACTUAR COMO PRUEBA DE OFICIO una **PERICIA** a ser practicada por DOS INGENIEROS CIVILES, con la finalidad de determinar lo siguiente:

- El área y características del predio materia de la litis, ubicado en el Jirón Prolongación Alfonso Ugarte s/n de Bambamarca.
- Si dentro del predio que se encuentra en litigio y propiedad de la accionante, existe una construcción realizada por el demandado, estableciendo el área de dicha construcción y las edificaciones existentes.

PRECISAR que el informe pericial a practicar se debe realizar teniendo en cuenta la documentación existente en el proceso y los actuados del mismo, debiendo las partes procesales brindar las facilidades del caso, quedando facultados los peritos a su requerimiento.

ESTABLECER que el pago de los Honorarios Profesionales sea asumido por la parte demandante; **en consecuencia:** **OFICIESE** a la Oficina de Administración de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca para que **DESIGNE** DOS PERITOS INGENIEROS CIVILES y luego de recibida la información; **PROSÍGASE** con el trámite respectivo. **NOTIFICÁNDOSE.**

ANEXO 2

ACTA DE AUDIENCIA DE EXPLICACIÓN PERICIAL

AUDIENCIA ESPECIAL

En la provincia de Bambamarca, siendo las diez horas del día once de noviembre de dos mil trece, comparecieron ante el Juzgado Mixto de Hualgayoc Bambamarca que despacha el señor Juez Dr. Francisco Martín Quiroz Barrantes, asistido por el secretario que suscribe; Orfelinda Sánchez Vásquez identificada con DNI N° 27557150, asesorado por su abogado defensor José Luis Portal Vásquez, con registro CAC N° 4106, así como de los peritos ingenieros civiles **Elbert Peña Palacios** identificado con DNI N° 26702594, y **Manuel Ocas Huamán** identificado con DNI N° 26661157, sin la presencia de la parte demandada a pesar de estar debidamente notificados, tal como consta de folio 494 a 496, con el propósito de realizar la diligencia programada para este día y hora, la misma que tuvo el siguiente resultado:

- I. **JURAMENTO:** El señor Juez de acuerdo con la fórmula legal respectiva, procedió a tomar el juramento de ley a las partes presentes, las que "juraron decir la verdad en lo que fuere necesario". Conforme a lo dispuesto en la resolución número veintiocho se procede a la realización de la audiencia especial de explicación pericial, para lo cual se muestra a los peritos concurrentes en el Informe Pericial que obra a folios 435 a 441, a fin de que reconozcan su autoría y autenticidad, los que manifestaron que dicho informe es auténtico y ha sido elaborado y suscrito por ellos. Asimismo, se dispone que los peritos procedan a explicar el informe pericial, explicación que la realizan en los siguientes términos:
1. Señalan que se constituyeron al predio n litigio y tomaron las medidas del terreno y que en el plano que han adjuntado a su informe se ha indicado las áreas y el tipo de material de construcción que existe en el terreno inspeccionado.
 2. También señalan que ha sido afectado por los demandados es el que han consignado como número 1 y 1 A en el plano que han adjuntado, teniendo una extensión de 45.64 metros cuadrados y de 35.95 metros cuadrados respectivamente, así como que el predio número tres también ha sido invadido pero no es materia de litigio en este proceso y no como erróneamente se ha consignado en nombre del conductor en su informe.
 3. Ante ello se aprecia que en el plano perimétrico que se ha adjuntado al informe pericial, se ha consignado de manera errónea quienes sería las personas que se encuentran en posesión de los predios o conductores, situación que inclusive ha sido reconocida en este acto por los propios peritos, lo cual generará dudas e incertidumbres al momento de emitir sentencia, por lo que se debe disponer que en el plazo de tres días rectifiquen su informe pericial, en los extremos antes indicados, así como señalen de manera expresa quienes son los colindantes del predio en litigio y de cuantas plantas es la construcción que han realizado los demandados, con lo que concluye la presente diligencia firmando las partes en señal de conformidad.

ANEXO 3

INFORME PERICIAL

Los que suscriben Ingenieros. Manuel Ocas Huamán y Elbert Peña Palacios miembros colegiados en el Colegio de Ingenieros del Perú, Consejo Departamental de Cajamarca, con Registros CIP N° 49608 y 64343 respectivamente, nombrados peritos por su despacho, para realizar el peritaje en el Proceso Judicial de Expediente N° 2008 -0037 - C., materia ele Reivindicación y Otro, seguido por Orfelinda, Sánchcz Vásquez y Hermanos en contra de Arturo Muñoz y Otros.

Los suscritos se han constituido al predio materia del presente Informe. en coordinación con la parte demandante; después de realizar el trabajo de campo correspondiente y haber sistematizado los datos se llegó a las siguientes conclusiones las mismas que detallamos en el presente informe pericial.

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- Antecedentes Judiciales: EXPEDIENTE N° 2008-0037-C.

Demandante : Orfelinda, Sánchez Vásquez y Hermanos.
Demandado : Arturo, Muñoz y Otros.
Materia : Reivindicación y Otro.

1.2.- Documentos de Consulta:

a. Por la Parte Demandante:

1. Escritura Pública de División y Partición que otorga Orfelinda, Sánchez Vásquez y Hermanos, de Fecha 17 de Setiembre del 2003, ante el Notario Julio A. Cabanillas Becerra.
2. Escritura de Compra Venta del terreno Llamado "Choropampa", Ubicado en la Estancia de Agomarca, de fecha 12 diciembre 1956, ante el señor Juez de Paz de Primera Nominación, que otorga Juan, Bertilda, Elena y Mavila Tocas a Favor de Carlos Sánchez Bustamante y esposa.

b. Por la Parte Demandada:

1. Escritura de Compra Venta del Solar Urbano de fecha 26 de Abril del 1985, ante el Juez de Paz de Ira. Nominación, que otorga don Osias Alva Tocas a Favor de Don Segundo Emiliano Rojas Atalaya y Esposa.
2. Contrato Privado de Compra Venta ele un Solar y Casa, de fecha 22 de Octubre de 1994, que otorga don Osias Alva Tocas a Favor de Don Arturo Muñoz Vásquez,

1.3.- Antecedentes:

El predio anteriormente era rústico y con el transcurso de los años hoy se encuentra dentro de la zona urbana.

1.4.- Nombre del poseionario:

El predio materia de litis en la actualidad hay partes que no es ocupado por el demandante

1.5.- Solicitante de la Pericia:

Por mandato del Juez del Juzgado Mixto de Hualgayoc – Bambamarca

1.6.- Propósito de la Pericia

El Propósito de la Pericia es determinar las Áreas que están afectadas u ocupadas en la actualidad

1.7.- Fecha a la cual está referida la pericia:

Para el mes de diciembre de 2013

1.8.- Reglamentación Empleada

Corresponde a la determinación de los componentes físicos del predio (terreno y construcciones existentes), a través de una inspección ocular.

II.- GENERALIDADES

2.1.- Ubicación

El predio se encuentra ubicado en la ciudad de Bambamarca (antes Choropampa), haremos una descripción sobre lo verificado en la Inspección Realizada:

- Región Natural : Sierra
- Calle : Alfonso Ugarte
- Distrito : Bambamarca
- Provincia : Hualgayoc
- Departamento : Cajamarca

2.2.- Accesos:

Las principales vías de acceso es, siguiendo la carretera afirmada que conduce de Cajamarca - Hualgayoc - Bambamarca, después continua hacia el predio aproximadamente 200 m. la misma que el tiempo es 10 minutos, desde la Plaza de Armas de la Ciudad de Bambamarca.

2.3.- Linderos, Área y Perímetro:

a. PARTE DEMANDANTE (SEGÚN LA INSPECCIÓN):

1. LINDEROS:

- Frente: Colinda con la Calle Alfonso Ugarte, con una longitud de 19.00 m.l.
- Derecha: Colinda con la propiedad de Varios Propietarios, con una longitud de 151.00 m.l.
- Izquierda: Colinda con la Propiedad de Santiago Peralta Ruiz y Arturo Muñoz Vásquez, con una longitud de 151.00 m.l.
- Fondo: Colinda con la Prolongación Coronel Arguedas (antes Calle Puente Corellama), con una longitud de 19.00 m.l.

2. AREA:

2,869.00 m2

3. PERIMETRO:

340.00 m.l.

b. PARTE DEMANDADA (SEGÚN ESCRITURA):

1. LINDEROS:

- Frente: Colinda con la Calle Alfonso Ugarte, con una longitud de 3.60 m.l.
- Derecha: Colinda con la propiedad de Orfelinda Sánchez Vásquez y Hnos, con una longitud de 80.00 m.l
- Izquierda: Colinda con la Propiedad de Osias Alva Tocas, con una longitud de 80.00 m.l
- Fondo: Colinda con Ofelia Becerra Díaz, con una longitud de 7.00 m.l.

2. ÁREA:

424.00 m2

3. PERÍMETRO:

170.60 m.l.

III.- **OBSERVACIONES:**

Los Demandantes han brindado las facilidades del traslado al lugar materia del presente y nos guiaron para determinar In Situ las Medidas del Terreno y que Áreas está ocupando el Demandado

IV.- **CONCLUSIONES**

Que de acuerdo lo solicitado por el señor Juez llegamos a las siguientes conclusiones:

- Según el plano 1, está de acuerdo a las escrituras de los Demandantes y que obra en el Expediente del Presente Proceso.
- Según el plano 2 está de acuerdo a las escrituras de los Demandado y que obra en el expediente del presente Proceso.
- De acuerdo al plano 3 (Superposición de Planos), se puede apreciar que los demandados se encuentran dentro del terreno de los Demandantes, ocupando un área de terreno de 208.00 m² y que representa el lote 2.
- El Demandado actualmente viene ocupando según el plano 4 los lotes 4 y 5, y representa un área de 62.21 m²

Es todo cuanto tenemos que informar a usted Sr. Juez, en honor a la verdad e imparcialidad, como perito judicial e informando a usted para los procedimientos y trámites de acuerdo a ley.

Atentamente,

Manuel Ocas Huamán
Ingeniero Civil
CIP 49608

Elbert Peña Palacios
Ingeniero Civil
CIP 64343

ANEXO 4

II AUDIENCIA ESPECIAL

En la Provincia de Bambamarca, siendo las nueve de la mañana del día veintiocho de mayo del año dos mil catorce; comparecieron ante el Juez Mixto de Hualgayoc - Bambamarca que despacha el Señor Juez Dr. FRANCISCO MARTÍN QUIROZ BARRANTES, asistido por la secretario que suscribe; Orfelinda Sánchez Vásquez identificada con DNI N° 27557150, asesorado por su abogado defensor José Luis Portal Vásquez con registro CALL N° 4106, así como Segundo Artidoro Muñoz Ramírez, identificado con DNI N° 09798724, Arturo Muñoz Vásquez con DNI N° 27548006, Ismaela Ramírez Lobato, identificada con DNI N° 27549498, todos asesorado por su abogado defensor Jorge Luis Salazar Chávez con registro CAC N° 5345, así como los peritos ingenieros civiles Elbert Peña Palacios identificado con DNI N° 26702594, y Manuel Ocas Huamán identificado con DNI N° 226661157, con el propósito de realizar la diligencia programada para este día y hora, la misma que tuvo el siguiente resultado:

I. JURAMENTO: El Señor Juez de acuerdo con la fórmula legal respectiva, procedió a tomar el juramento de ley a las partes presentes, las que "juraron decir la verdad en lo que fuere necesario".

Conforme a lo dispuesto en la resolución número treinta y cuatro se procede a la realización de la audiencia especial de explicación pericial, para lo cual se muestra a los peritos concurrentes el informe pericial que obra de folios 529 a 536, a fin de que reconozcan su autoría y autenticidad, lo que manifestaron que dicho informe es auténtico y ha sido elaborado y suscrito por ellos.

Asimismo, se dispone que los peritos procedan a explicar el informe pericial, explicación que la realizan en los siguientes términos:

- 1.- La primera vez se hizo un informe en el cual faltaban algunos datos y tuvo que realizarse por segunda vez, en el cual han ido al sitio y tomaron las medidas con la parte demandante que fue la que los apoyó, y que en ninguna de esas dos veces estuvieron los demandados. A través del juzgado también se solicitó los documentos que obran en el expediente que son específicamente las escrituras, las cuales han servido de base al momento de realizar las medidas, tal y como se puede ver del último Informe que existen cuatro planos; el plano 1, que se refiere a las escrituras que tiene el demandante, en el plano 2 de acuerdo a las escrituras de los demandados; el plano 3, se refiere a la superposición de las dos escrituras para determinar qué área está invadida; y en el plano 4, se determina exactamente las áreas que está ocupando el demandado en los terrenos del demandante.
- 2.- Asimismo, señala que el informe que se ha hecho es de acuerdo a lo especificado por los demandante tomando como base la documentación que obra en el expediente y con la transparencia del caso para poder informar al Juzgado.
- 3.- Ante ello, se tiene que el abogado Jorge Luis SALAZAR Chávez ha observado el indicado informe mediante escrito de folios 549, requiriéndoles a los peritos que lo absuelvan oralmente ya que no lo han realizado por escrito, en ese sentido señalan que de acuerdo al Informe que ha~ presentado ellos han dado validez a las escrituras de la parte demandante como de a demandada, y lo que dice el abogado, no sabe desde que punto de vista puede manifestar ello, ya que él no ha estado presente, y que ellos para poder determinar el Informe Pericial de la escritura del demandante se ha tomado como punto de partida ya que es la más antigua de las escrituras que existen allí y se está tomando en ese entonces las mediadas perimétricas.
- 4.- Al respecto la parte demandante sostiene que la pericia efectuada se ajusta a la verdad y se ha tenido en cuenta ambas escrituras de la parte demandante y de la demandada y que la observación realizada no se indican cuáles serían los datos reales, no teniendo un sustento técnico jurídico dicha observación, así como la escritura pública de su patrocinada es mucho más antigua y se han tomado como puntos de referencia los colindantes, específicamente el señor Mauro Huamán de la parte derecha subiendo a la prolongación del Jr. Alfonso Ugarte, por lo que se solicita que se la declara improcedente y se tenga por válida la pericia realizada por los ingenieros.

5.- A su vez el abogado de la parte demandada manifestó que hace una precisión, en el sentido de que los ingenieros han solicitado dos escrituras. del señor Arturo Muñoz Vásquez y de Segundo Emiliano Rojas Atalaya, siendo que respecto de éste último no ha sido considerado, además que los peritos no han manifestado cual es el instrumento que han utilizado para las mediciones, sino que se han valido de lo que han manifestado la parte demandante, por lo que a su modo de entender no ha habido una objetividad real de la colindancia y las áreas medidas.

6.- Concedido el derecho de defensa a las partes se expide la presente resolución:

RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y SEIS:

El abogado de la parte demandada observa el Informe Pericial señalando en suma que no ha sido realizado de manera objetiva por cuanto no se ha tenido en cuenta las áreas reales que existen en el lugar de los hechos, debido a que el bien en litigio colinda con la propiedad del "señor Peralta", al respecto, se debe señalar que dicha observación es sin duda alguna imprecisa, pues si la parte demandada considera que dicho Informe no ha sido realizado de manera objetiva, debe precisar de manera clara y concreta que áreas son las supuestamente "reales" y que no han sido tomadas en cuenta; asimismo, debe acompañar a su observación o precisar en él, los medios probatorios que lo sustenten y no basarse en una mera alegación, más aún si ésta ni siquiera proporciona los datos precisos del colindante que no habría supuestamente sido tomado en cuenta ni el área, a la vez, la demandada en este acto sostiene que los peritos no han tenido en cuenta la escritura de Segundo Emiliano Rojas Atalaya y que no han indicado cual es el instrumento que han utilizado para realizar la medición, al respecto se debe señalar que tales observaciones debieron ser realizadas en su oportunidad, sin embargo, se debe precisar que en el expediente no obra escritura del indicado señor, más aún si no se ha precisado en que afecta el informe pericial realizado el no haber tomado en cuenta la indicada escritura, además que es evidente que los peritos han utilizado como medición una wincha a fin de determinar las medidas exactas de los predios en litigio, así entonces, se concluye que la observación realizada carece de fundamento, por lo que debe ser declarada infundada; por lo expuesto SE RESUELVE DECLARAR INFUNDADA la observación al Informe Parcial realizado por el abogado defensor de Arturo Muñoz Vásquez, en consecuencia DISPONGO QUE SE TENGA POR APROBADO el informe pericial que obra de folios 529 a 536; preguntada las partes si están conforme manifestaron: la parte demandante que si está conforme; la parte demandada que se reserva su derecho.

Asimismo, se concede a las partes el plazo de cinco días para que formulen sus alegatos y con o sin ellos **ORDENO que se ponga el expediente para emitir sentencia**, concluyendo de esta forma la presente diligencia, con la firma de las partes concurrentes en señal de conformidad.

ANEXO 5

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA JUZGADO MIXTO HUALGAYOC - BAMBAMARCA

EXPEDIENTE N° : 037-2008-C-JMHB
MATERIA : REIVINDICACIÓN DE PROPIEDAD
DEMANDANTE : ORFELINDA SÁNCHEZ VÁSQUEZ
DEMANDADOS : ARTURO MUÑOZ VÁSQUEZ Y OTROS
SECRETARIA : GANDHI MABEL GUEVARA PEÑA
JUEZ : FRANCISCO MARTÍN QUIROZ BARRANTES

SENTENCIA N° 175-2014

RESOLUCIÓN N° 39

Bambamarca, quince de julio de dos mil catorce.

I. Planteamiento de la controversia:

I. a) Del petitorio de la demanda:

I.1. Mediante escrito de folios 67 a 75, la señora Orfelinda Sánchez Vásquez, recurre a este órgano jurisdiccional a fin de interponer como pretensión principal demanda de reivindicación de propiedad del bien inmueble ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte, S/N, de esta ciudad; y como pretensión accesoria accesoión de propiedad por edificación de mala fe o demolición del cuarto de material noble edificado e indemnización de daños y perjuicios por la suma de Cuarenta Mil Soles, por la detentación ilegal de su predio, lucro cesante y usufructo, más intereses legales; pretensiones que las dirige contra Arturo Muñoz Vásquez, Ismaela Ramírez Lobato, Artidoro Muñoz Ramírez y Nelly René Muñoz Ramírez.

I. b) De los fundamentos de la demanda:

- I.2. Fundamenta su pretensión señalando que mantiene una copropiedad en el inmueble ubicado en la Prolongación Alfonso Ugarte S/N, primera cuadra, el cual lo adquirió en un 50% por la trasmisión sucesoria de su madre la señora María Lidia Vásquez Guevara, a favor de la demandante y de sus hermanos Leopoldo, Idelfonso y Filberto Sánchez Vásquez, y el otro 50% por anticipo de herencia realizado por su padre Carlos Sánchez Bustamante.
- I.3. Asimismo, sostiene que en el año 2002, limpió todo el terreno con ayuda proporcionada por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Hualgayóc Bambamarca, pero debido a las fiestas navideñas viajó a Cajamarca por un mes, en donde sus hermanas le avisan que el demandado había ingresado a su predio, por lo que regresó a esta ciudad verificando ello, así como que había cavado zanjas para construir, por lo que su padre le reclamó por su conducta y tapó dichas excavaciones, pero que al ir al predio junto a sus hermanas y su cuñado fueron agredidas por el demandado, su hijo y su esposa, quienes armados con barretas de fierro le rompieron la cabeza a su hermana Eufrosina, así como a su cuñado, lo que generó que interpusiera la denuncia respectiva, originando el Expediente N° 072-2013, por lesiones leves, en el que se condenó a Arturo Muñoz Vásquez a dos años de pena privativa de la libertad.
- I.4. Agrega, que como su hermana se encontraba delicada de salud en la ciudad de Chiclayo, el demandado aprovechó para continuar usurpando su propiedad construyendo en la misma, por lo que en el año 2007, interpuso un proceso de prueba anticipada, a fin de que el demandado exhiba los documentos que acreditan su propiedad, generando el Expediente N° 056-2007, pero el demandado no se presentó a la Audiencia de Actuación y Declaración Judicial.
- I.5. A la vez, sostiene que los demandados no cuentan con ningún título de propiedad que los acredite ser titulares del predio en litigio y que de manera ilegal han construido una habitación en un área de 2.90 metros lineales por el frente y 11.90 por los costados izquierdo y derecho y por el fondo 3.95 metros, dentro de su propiedad, lo cual impide

que puedan construir en su terreno, por lo que solicitan la demolición de dicha construcción, ya que han actuado a sabiendas que dicho terreno no les correspondía y aprovechándose de que radicaban en la costa, por lo que solicita que se declare fundada la demanda.

I. c) De la admisión de la demanda:

- I.6. Mediante Resolución número uno, se procede a su admisión del trámite la acción planteada en vía procedimental del proceso de conocimiento, confiriéndose traslado de la demanda a Arturo Muñoz Vásquez, Ismaela Ramírez Lobato, Artidoro Muñoz Ramírez y Nelly René Muñoz Ramírez, a fin de que absuelvan la demanda bajo apercibiendo de ser declarados rebeldes.

I. d) De la contestación de la demanda:

- I.7. En ese sentido, mediante escrito de folios 103 a 107, Arturo Muñoz Vásquez, contesta la demanda señalando que a tenor de lo establecido en el artículo 927° del Código Civil, la acción reivindicatoria es la que corresponde ejercitarla al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, por lo que la demandante deberá acreditar de manera plena y absoluta ser la propietaria de la integridad del bien que reclama, así como que él se encuentra en posesión sin título alguno, caso contrario no le asiste este derecho.
- I.8. A la vez, señala que con el contrato privado de fecha 22 de octubre de 1994 celebrado ante el Notario Público Dr. René A. Cubas Tejada, acredita que junto con su esposa son propietarios del bien en litigio, por haberlo adquirido de Osaiás Alva Tocas, quien obtuvo la propiedad el 14 de octubre de 1941 y que al estar en posesión del inmueble se encuentra ejerciendo su derecho de uso y disfrute del mismo.
- I.9. Agrega además, que en su condición de propietario ha construido su vivienda de material noble y de tres niveles, así como se ha registrado en el padrón correspondiente de la Municipalidad Provincial de Hualgayóc Bambamarca, realizando los pagos de tributos respectivos.
- I.10. También sostiene, que en las pretensiones de accesión por edificación de mala fe e indemnización de daños y perjuicios, deben ser desestimadas pues corren la misma suerte que la pretensión principal.

I. e) De la principal actividad jurisdiccional y fijación de puntos controvertidos:

- I.11. Mediante resolución número dos se tiene por contestada la demanda por parte de Arturo Muñoz Vásquez, luego, mediante resolución número tres se declara rebelde a Nelly René Muñoz Ramírez; a la vez, mediante resolución número cinco se declara rebelde a Ismaela Ramírez Lobato y Artidoro Muñoz Ramírez, posteriormente, mediante resolución número siete, se declara saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes, a la vez, mediante resolución número diez se fijan los siguientes puntos controvertidos: i) Determinar la procedencia [de declarar] la reivindicación del predio ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte S/N, del Distrito de Bambamarca, a favor de la demandante Orfelinda Sánchez Vásquez, en consecuencia establecer la condición de propietaria no poseedora de la demandante y de poseedora no propietaria de la demandada, ii) Determinar la existencia de construcciones de mala fe en el predio de litis y la procedencia de la accesión o demolición de la construcción, iii) Determinar si corresponde ordenar la indemnización por daños y perjuicios por la suma de Cuarenta y Nueve Mil Nuevos Soles a favor de la demandante; asimismo, se admiten y actúan los medios probatorios ofrecidos, señalándose fecha para la realización de la inspección ocular, la cual se realiza conforme al acta que obra de folios 284 a 287, luego a folios 288, obra el acta de continuación de audiencia de pruebas.
- I.12. Posteriormente, mediante resolución número quince, se ordena como medio probatorio de oficio, se realice una pericia a fin de determinar el área y características del predio en litigio, así como si dentro del mismo, existe una construcción realizada por el demandado, estableciéndose el área de las mismas, de las edificaciones, y si existe superposición o invasión de predios, el cual obra de folios 435 a 441, realizándose la audiencia especial de explicación pericial conforme al acta que obra de folios 497 a 498, en la que se ordenó la rectificación del indicado Informe, cumpliéndose con dicho mandato tal y como consta de folios 529 a 536, el cual es observado por la parte demandada, realizándose la

audiencia de explicación pericial, conforme al acta que obra a folios 591 a 594, en la que se declaró infundada observación al mismo, así como de haberse concedido el tiempo de cinco días para que presenten sus alegatos, cuyos documentos que son recepcionados mediante las resoluciones número treinta y siete y treinta y ocho, ordenándose se ponga el expediente a despacho para emitir sentencia, por lo que corresponde dilucidar la presente controversia.

II) Del análisis de la controversia:

II. a) Del Debido Proceso:

- II.1. El inciso 3), del artículo 139º, de nuestra Constitución Política, regula el principio-derecho al debido proceso, que se constituye como la primera de las Garantías Constitucionales de la administración de justicia al permitir el acceso libre e irrestricto a los Tribunales de Justicia a todo ciudadano y que se respeten durante la secuela procesal los derechos de las partes, así entonces, en el presente caso se advierte que el órgano jurisdiccional ha cumplido con respetar el indicado derecho fundamental.
- II.2. En ese sentido, a continuación procederemos a analizar los puntos controvertidos fijados:

a) Respecto a determinar la procedencia [de declarar] la reivindicación del predio ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte S/N, del Distrito de Bambamarca, a favor de la demandante Orfelinda Sánchez Vásquez, tenemos que:

- II.1. La pretensión de reivindicación de propiedad, es el remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por el cual el propietario reclama la entrega del bien cuando éste se halla en posesión de un tercero sin título alguno, es decir, es un instrumento de tutela que busca proteger al propietario y su relación directa e inmediata con el bien. Además, la restitución implica la liquidación de un estado posesorio, en donde dependerá de la buena o mala fe del poseedor para el abono de los frutos, sin perjuicio el régimen de mejoras y resarcimiento por daños.
- II.2. Asimismo, se debe señalar que el artículo 927º del Código Civil, establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible, salvo si el propietario ya hubiese perdido esa condición en virtud a la prescripción adquisitiva de dominio realizada por un tercero, de esta norma se infiere que la acción reivindicatoria será procedente sin importar el tiempo de derecho de no uso del derecho.
- II.3. También, es necesario indicar que los requisitos de procedencia de esta pretensión son los siguientes: a) La carga de probar corresponde al demandante, esto es, a quien afirma tener el derecho a la propiedad, pues no es suficiente la acreditación que el accionado no tenga derecho a la posesión; b) El demandado no debe contar con ningún derecho sobre el bien materia de litis, es decir, el demandado no solamente puede probar ser propietario, sino también contar con algún derecho real que lo justifique a mantener la posesión legítima del bien; iii) Necesariamente, el accionado debe hallarse en poder del bien ya que por esta pretensión se pretende hacer efectivo la recuperación del bien; y, d) Es necesario que se identifique el objeto litigioso¹¹.
- II.4. No obstante, el análisis de esta pretensión no se debe limitar a establecer si la parte demandante es el propietario no poseedor y la parte demandada la poseedora no propietaria, sino que el juez puede analizar y evaluar, el título del demandante y el invocado por el demandada para definir la reivindicación, tal y como se ha establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2008¹², pues se debe tener en cuenta que los Plenos Jurisdiccionales tiene como finalidad lograr la predictibilidad de las resoluciones judiciales mediante la unificación de criterios jurisprudenciales de los Magistrados de las distintas especialidades integrantes de las Cortes

¹¹ GONZALES BARRON, Gunther. Derechos Reales. Jurista Editores. Primera Edición. 2005. pp. 588 a 592.

¹² Ante el tema ¿En un proceso de reivindicación puede discutirse y evaluarse el mejor derecho de propiedad? Se estableció que: "En un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandada para definir la reivindicación".

Superiores de Justicia de la República, para evitar fallos contradictorios en aras de reducir el margen de inseguridad jurídica.

- II.5. Dicho esto, se tiene que de folios 02 a 03, obra la Escritura Privada de compraventa, de fecha 12 de diciembre de 1956, celebrada ante el Juez de Paz de única Nominación de Bambamarca, en la cual los hermanos Juan, Bertila, Elena y Mávila Alva Tocas transfieren en propiedad a los esposos Carlos Sánchez Bustamante y María Lida Vásquez Guevara, un terreno denominado "Choropampa", ubicado en la estancia de "Agomarca", en el que se señala que dicho bien los vendedores, lo han adquirido por herencia de su finada madre Flora Tocas Vásquez, y que mide doscientos cincuenta metros de longitud por el extremos sur y diecinueve metros de latitud, así como que sus linderos son, por el norte con los herederos de Sebastián Tocas y sus cuatro hermanos, por el sur con Domingo Tocas donde hay un cerco y camino que conduce a Bambamarca, y, por el este, con el camino de herradura que viene de Llaucan; el cual actualmente se encuentra ubicado en la primera cuadra del Jr. Prolongación Alfonso Ugarte S/N, debiendo precisar que la parte demandada parte no ha cuestionado que se trate de un predio distinto, por tanto, se lo debe tener como un hecho no controvertido.
- II.6. Así entonces, está debidamente acreditado que el inmueble ubicado en la actualidad en la primera cuadra del Jr. Prolongación Alfonso Ugarte S/N, fue adquirido por los esposos Carlos Sánchez Bustamante y María Lidia Vásquez Guevara, por ende, dicho predio estaba sujeto al régimen sociedad de gananciales.
- II.7. Asimismo, se tiene que de folios 04 a 06, obra la sentencia, emitida en el expediente N° 107-97, sobre declaración judicial de sucesión intestada, en la cual se declara el fallecimiento sin testar de la señora María Lidia Vásquez Guevara, y como sus herederos a Orfelinda, Leopoldo, Idelfonso, Gilberto y Amelita Sánchez Vásquez, la cual fue declarada consentida mediante resolución número cuatro que obra a folios 07, e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas en la Partida N° 05001512, de la Oficina de Registros Públicos de Chota, tal y como consta de folios 09 a 11; por lo que al amparo del artículo 660° del Código Civil; que establece que "desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores"; los indicados sucesores han adquirido por sucesión el 50% de acciones y derechos en el inmueble ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte, S/N, primera cuadra.
- II.8. A la vez, de folios 16 a 20, obra la Escritura Pública número cuatrocientos cincuenta y cuatro, de anticipo de herencia, otorgada ante el notario Dr. Julio A. Cabanillas Becerra, por la cual Carlos Sánchez Bustamante cede en anticipo de herencia a sus hijos, Orfelinda, Leopoldo, Idelfonso, Gilberto, Amelita, Eufrosina, Fausta y Fermín Sánchez Vásquez el 50% de las acciones y derechos de un terreno ubicado en el Jr. Coremarca S/N, una casa habitación ubicada en el Jr. 28 de Julio N° 509, un terreno ubicados en la Calle Alfonso Ugarte S/N adquirido a los hermanos Juan, Berlita, Elena y Mávila Alva Tocas, un terreno ubicado en la Calle Alfonso Ugarte S/N, adquirido a Asunción Walter Vásquez y María Ramos Tocas Huamán y un terreno rústico denominado Santa Apolonia, ubicado en el Caserío Maihuasi, por tanto, está acreditado que respecto del predio sub litis la demandante es copropietaria junto a sus hermanos, por ende; al amparo del artículo 979° del Código Civil, el cual prescribe: "Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley"; está legitimada para interponer el presente proceso
- II.9. Empero, de folios 84 a 85, obra la Escritura Privada de compraventa, celebrada ante el Notario Dr. René A. Cubas Tejada, de fecha 24 de octubre de 1994, por la cual Osías Alva Tocas, transfiere en propiedad a Arturo Muñoz Vásquez, un solar con casa, ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte S/N, de esta ciudad, el cual tiene los siguientes linderos, por el frente con el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte con 3.60 metros lineales, por el lado derecho con la propiedad de Carlos Sánchez y mide 80 metros lineales, por el costado izquierdo con la propiedad del mismo vendedor, con 80 metros lineales y por el fondo con la propiedad de Ofelia Becerra Díaz con 07 metros lineales, precisando que dicha propiedad la obtuvo mediante retracto de la acción y derecho de su hermana Glicelda Alva Tocas, quien a la vez la adquirió mediante documento privado de división y partición, celebrado ante el Juez de Paz de Cuarta Nominación de Bambamarca.

- II.10. En ese sentido, de dichos contratos de compraventa, así como del informe pericial que obra de folios 529 a 536, se aprecia que el bien en litigio no es toda la propiedad de los demandantes, sino sólo el extremo derecho que colinda con la propiedad de los demandados.
- II.11. Asimismo, para verificar si existe alguna superposición en los predios de las partes, en la inspección ocular, cuya acta obra de folios 284 a 287, se constató en lo que corresponde al frontis del predio en litigio que da al Jr. Prolongación Alfonso Ugarte, que de manera paralela al mismo existe una vivienda de material noble de dos pisos de propiedad de Rosa Campos Álvarez, así como a su costado un terreno en construcción y junto a éste un pasaje peatonal; en ese sentido, dicha vivienda es el límite de la propiedad de la demandante, por ende, el referido lindero ha sido tomado como punto de referencia para medir los 19 metros de frontis del predio de la demandante conforme consta en el contrato de compraventa que obra de folios 02 a 03, y con la finalidad de determinar de manera precisa si existe alguna superposición se ordenó mediante resolución número quince, se ordenó que se realice una pericia de ingeniería civil, la misma que obra de folios 529 a 536, que fue aprobada mediante resolución número treinta y seis, en la cual se ha determinado de manera clara que los demandados han ingresado a la propiedad de la demandante en un área de 2.90 de frontis por 80 metros de fondo, haciendo un área total de 208.00 metros cuadrados.
- II.12. Ahora bien, de la Escritura Privada de compraventa, celebrada ante el Notario Dr. René A. Cubas Tejada, de fecha 24 de octubre de 1994, por la cual los demandados alegan su propiedad, se aprecia que se ha consignado como su lindero por el lado derecho con la propiedad de Carlos Sánchez (padre de la demandante) y mide 80 metros lineales, mientras que la Escritura Privada de compraventa, de fecha 12 de diciembre de 1956, celebrada ante el Juez de Paz de única Nominación de Bambamarca, se establece que dicho lindero es en línea recta hasta el fondo y mide doscientos cincuenta metros de longitud; esto es, independientemente de que actualmente dicha medida sea de 151 metros lineales, conforme obra en el Informe Pericial que obra de folios 529 a 536, se aprecia que el límite derecho de la propiedad de los demandados es el predio de la demandante, y que este es en línea recta hasta el fondo, más no que es en una línea quebrada en "L" invertida, como actualmente se encuentran poseyendo, más aún si en el contrato de los demandados tampoco se ha consignado que por el fondo colinde con la propiedad de Carlos Sánchez Bustamante, María Lidia Vásquez Guevara o sus sucesores, sino que se señala que por el fondo colinda con la propiedad de Ofelia Becerra Díaz con 7.00 metros lineales, lo cual permite concluir que los demandados han ingresado a parte del predio de la demandante.
- II.13. Corroborando lo antes indicado, el hecho que el contrato privado de compraventa de los padres de la accionante, es de fecha cierta¹³ (12 de diciembre de 1956), más antigua que la de los demandados Arturo Muñoz Vásquez y Ismaela Ramírez Lobato que es de fecha 22 de octubre de 1994, por ende, los límites de la propiedad de la demandante ya estaban establecidos.
- II.14. Así entonces, con la acreditación que los demandados se encuentran en posesión de parte del inmueble de la demandante se debe declarar fundada la demanda y ordenar que los demandados restituyan la posesión de la misma a la demandante.

b) En lo referido a determinar la existencia de construcciones de mala fe en el predio de litis y la procedencia de la accesión o demolición de la construcción, tenemos que:

- II.15. El artículo 943° del Código Civil, prescribe que: "Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado

¹³ El artículo 245° del Código Procesal Civil, establece que "Un documento Privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante, 2. La presentación del documento ante funcionario público, 3. La presentación del Documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable, 5. Otros casos análogos Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción"

sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición de es cargo del invasor”.

- II.16. De ello, se desprende que cuando exista mala fe, el propietario del suelo tiene dos opciones: a) Exigir la demolición de lo edificado si es que le causa perjuicio, más la indemnización correspondiente, y, b) Hacer suyo lo construido, sin tener que pagar suma alguna; sin embargo, ambas están condicionadas a que exista mala fe en la edificación realizada.
- II.17. En ese sentido, por mala fe, se entiende toda intención perversa o convicción íntima de que no se actúa legítimamente, ya sea por existir una prohibición legal o una disposición en contrario, o por saber que se lesiona un derecho ajeno o no se cumple con un deber propio, esto es, la mala fe es el dolo o la intención deliberada de causar daño, la cual debe ser acreditada.
- II.18. Así entonces, las edificaciones realizadas por los demandados, la han hecho en mérito al contrato de compraventa de fecha 22 de octubre de 1994, que obra de folios 84 a 85, es decir, han actuado bajo la creencia de que su título de propiedad justificaba su conducta, por ende, no han tenido la intención perversa de construir en un bien ajeno y con ello causar un daño a la demandante, sino la convicción de que su actuar era lícito, en consecuencia, no corresponde ordenar la accesión de la edificación realizada por los demandados a favor de la demandante, ni la demolición de la misma.
- II.19. No obstante, se debe precisar que el artículo 941° del Código Civil, ha fijado los parámetros a tomar en cuenta cuando se determina que la edificación en terreno ajeno no ha sido realizada de mala fe, como es el caso de autos, prescribiendo que “Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor 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”, por ende, en ejecución de sentencia la demandante junto con sus copropietarios deberán decidir por una de estas opciones.

c) En lo referido a determinar si corresponde ordenar el pago de una indemnización por daños y perjuicios por la suma de Cuarenta y Nueve Mil Nuevos Soles a favor de la demandante, tenemos que:

- II.20. La responsabilidad civil, “es un fenómeno, que consiste en que el ordenamiento jurídico haga de una persona el deber de resarcimiento del daño ocasionado a otro, como consecuencia de la violación de una situación jurídica”¹⁴; esto es, si se altera el equilibrio económico o moral de una persona, el responsable de ello es obligado por el ordenamiento jurídico a reparar dicho equilibrio.
- II.21. También se debe precisar que la responsabilidad civil se la subdivide en responsabilidad por incumplimiento de obligaciones y responsabilidad extracontractual, en el primer supuesto se trata de una situación asumida por el deudor ante el incumplimiento, a él imputable, de una obligación, es decir ante la inexecución o ejecución, parcial, tardía o defectuosa de la prestación comprometida, mientras que en el segundo supuesto se trata del sometimiento a la sanción que el ordenamiento jurídico prevé contra los actos ilícitos civiles, siendo que en el presente caso no encontramos ante el primer supuesto.
- II.22. No obstante, para que se configure la responsabilidad civil, sea por incumplimiento de obligaciones o extracontractual, tiene que existir la concurrencia de cinco elementos, siendo estos: i) La Imputabilidad: es decir, la capacidad que tiene un sujeto para hacerse responsable civilmente por los daños que ocasiona, ii) La ilicitud o antijuricidad, que es la verificación de que los daños causados no estén permitidos por el ordenamiento jurídico, pues existen supuestos donde el daño sí es autorizado por el ordenamiento jurídico, iii) El criterio de imputación, el cual consiste en el supuesto que justifica la atribución de responsabilidad del sujeto, vale decir, a título de que va a responder quien ocasionó el daño, esto es por dolo o por culpa (criterio de imputación subjetivo) o por haber utilizado o desarrollado un bien o actividad

¹⁴ ROPPO, Vincenzo, citado por LEÓN HILARIO, Leysser L. “La Responsabilidad Civil. Líneas Fundamentales y Nuevas Perspectivas. Jurista Editores. Segundo Edición.2007. pp. 49.

riesgoso o peligroso (criterio de imputación subjetivo), debiendo precisar que a este elemento también se le denomina factor de atribución, iv) Nexo causal, el cual consiste en la vinculación o relación de conexidad que debe existir entre el evento lesivo y el daño producido, cabe señalar que esta relación de conexidad muchas veces no es tan sencilla de comprender, pues existe una causalidad jurídica y una causalidad física, por la primera se va a incorporar a la reparación del daño a un tercero que no participó de manera efectiva en la producción del daño, sin embargo, ha tenido una posición de garante; y la segunda está referida a la casualidad natural o relación de causa efecto, y; v) El Daño, constituido por las consecuencias negativas derivadas de la lesión de un bien jurídicamente tutelado, el cual puede ser patrimonial y extrapatrimonial, el primero se subdividen daño emergente referido disminución inmediata de la esfera patrimonial, y en lucro cesante, referido a la ganancia, la utilidad o ventaja dejado de percibir; y el segundo, se subdivide en daño a la persona, constituido por daño biológico o daño a la salud física o al cuerpo o soma y el daño moral constituido por el daño a la psiquis o a los sentimientos, y el daño al “proyecto de vida”.

II.23. Dicho esto, se tiene que la demandante pretende que se la indemnice por el monto de Cuarenta Mil Nuevos soles, por detentación ilegal de su predio, lucro cesante y usufructo, sin embargo, no ha fundamentado ninguno de estos extremos tal y como se aprecia del escrito de demanda que obra de folios 67 a 75, lo que impide que se emita una decisión sobre ello, por lo que este extremo debe ser declarado improcedente.

II. b) De las costas y costos:

II.24. Conforme dispone el artículo 412° del Código Procesal Civil, el reembolso de las costas y costos no requieren ser demandadas y son de cargo de la parte vencida, por lo que así se debe disponer.

II.25. Por los fundamentos expuestos y de conformidad con lo señalado por los artículos 119°, 120°, 121°, 122° y 412° del Código Adjetivo, así como artículo 49° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, apreciando los hechos y pruebas en forma conjunta y razonada y administrando justicia a nombre de la NACIÓN, **SE RESUELVE:**

III. DECISIÓN:

III.1. **DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por Orfelinda Sánchez Vásquez, en contra de Arturo Muñoz Vásquez, Ismaela Ramírez Lobato, Artidoro Muñoz Ramírez y Nelly René Muñoz Ramírez, sobre reivindicación de propiedad, **EN CONSECUENCIA SE ORDENA** que los indicados demandados **RESTITUYAN LA POSESIÓN** del predio ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte S/N, primera cuadra, que viene poseyendo en un área de 2.9 metros de frontis por 80.00 metros de fondo haciendo un total de 208.00 metros cuadrados a favor de la demandante, para lo cual en ejecución de sentencia la demandante junto con sus copropietarios deberán optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor 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. Con costas y costos

III.2. **DECLARO INFUNDADA** la demanda en el extremo referido a la accesión o demolición de las construcciones realizadas en el predio de la demandante por los demandados

III.3. **DECLARAR IMPROCEDENTE** la demanda en el extremo referido al pago de una indemnización por detentación ilegal de predio, lucro cesante y usufructo, por la suma de S/. 40.000.00 Cuarenta Mil Nuevos Soles.

ANEXO 6

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA – SALA MIXTA DESCENTRALIZADA E ITINERANTE DE CHOTA

EXPEDIENTE N°. : 00037-2008-0-0605-JM-CI-01.
DEMANDANTE : ORFELINDA SÁNCHEZ VÁSQUEZ
DEMANDADO : ARTURO MUÑOZ VÁSQUEZ Y OTROS.
MATERIA : REIVINDICACIÓN Y OTRO.
SENTENCIA N°. : 433-2014 - **CIVIL**.-

RESOLUCIÓN N° 43.-

Chota, diez de diciembre de 2014.-

VISTA; la presente causa civil, con el incidente acompañado sobre medida cautelar de no innovar que en folios 237 se tiene a la vista al momento de sentenciar; interviniendo como ponente el Juez Superior Oscar Ramiro Pérez Sánchez, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial y habiéndose llevado a cabo la vista de la causa conforme a la razón de Relatoría de folios 708, aparece de los actuados lo siguiente:-----

I.- ASUNTO:

Recurso de apelación interpuesto contra la sentencia número 175-2014, contenida en la resolución número 39, de fecha 15 de julio del 2014, que declara **FUNDADA** en parte la demanda interpuesta por doña Orfelinda Sánchez Vásquez, en contra de Arturo Muñoz Vásquez, Ismaela Rodríguez Lobato, Artidoro Muñoz Ramírez y Nelly René Muñoz Ramírez, sobre reivindicación de propiedad; en consecuencia ordena que los indicados demandados restituyan la posesión del predio ubicado en el jirón Prolongación Alfonso Ugarte S/N, primera cuadra, que viene poseyendo en un área de 2.9 metros de frontis por 80.00 metros de fondo, haciendo un total de 208.00 metros cuadrados a favor de la demandante; para lo cual, en ejecución de sentencia, la demandante junto con sus copropietarios deberán optar entre hacer la adquisición de lo edificado u obligar al poseedor que le pague el terreno (en cumplimiento de la disposición del artículo 941° del Código Civil); con costas y costos; así mismo declara **INFUNDADA** la demanda en el extremo referido a la accesión o demolición de las construcciones realizadas en el predio de la demandante, por los demandados; e **IMPROCEDENTE** la demanda en el extremo que se refiere al pago de una indemnización por detentación ilegal de predio, lucro cesante y usufructo, por la suma de S/. 40.000.00 (cuarenta mil nuevos soles), con lo demás que contiene.-----

II. ANTECEDENTES:

1. La demandante Orfelinda Sánchez Vásquez, acude al órgano jurisdiccional de primera instancia a fin de interponer demanda acumulada de: **a)** Reivindicación, como pretensión principal, en su calidad de copropietaria del predio ubicado en el Jirón Prolongación Alfonso Ugarte S/N, del distrito de Bambamarca, Provincia de Hualgayoc; **b)** Accesión de propiedad por edificación de mala fe o demolición del cuarto de material noble edificado por el demandado; y **e)** Indemnización de daños y perjuicios por la suma de Cuarenta Mil Soles por la detentación ilegal de su predio, lucro cesante y usufructo, más intereses legales, como pretensiones accesorias; demanda que dirige contra Arturo Muñoz Vásquez, Ismaela Rodríguez Lobato, Artidoro Muñoz Ramírez y Nelly René Muñoz Ramírez.-
2. Con resolución N° 01 de folios 76, se admite a trámite la demanda y se corre traslado a los demandados; por su parte el demandado Arturo Muñoz Vásquez, con escrito de folios 103 a 107, absuelve la demanda alegando que el predio que ocupa así como las construcciones que ostenta, son de su exclusiva propiedad, solicitando se declare infundada la demanda; agregando que las pretensiones de accesión por edificación de mala fe e indemnización por daños y perjuicios, al igual que la pretensión principal, deben ser desestimadas.- Por resolución número tres, de folios 115, se declara rebelde a Nelly René Muñoz Ramírez; y mediante resolución número cinco, de folios 134, se declara rebelde a Ismaela Ramírez Lobato y Artidoro Muñoz Ramírez.-
3. Mediante resolución número siete, de fecha 29 de enero del 2010, de folios 214, se sana el proceso por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes; asimismo con resolución

número diez, su fecha 24 de junio de 2010, de folios 248, se fijan los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios de ambas partes procesales y se fija fecha para la realización de la inspección judicial así como la audiencia de pruebas, cuyas actas obran de folios 284 a 287 y 288, respectivamente.-

4. Mediante sentencia N° 175-2014 (resolución N° 39), de fecha 15 de julio del 2014, se declara fundada en parte la demanda interpuesta por doña Orfelinda Sánchez Vásquez contra don Arturo Muñoz Vásquez, Ismaela Rodríguez Lobato, Artidoro Muñoz Ramírez y Nelly René Muñoz Ramírez, sobre reivindicación de propiedad; en consecuencia Ordena que los indicados demandados, restituyan la posesión del predio ubicado en el Jirón Prolongación Alfonso Ugarte S/N, primera cuadra, que viene poseyendo en un área de 2.9 metros de frontis por 80.00 metros de fondo, haciendo un total de 208.00 metros cuadrados a favor de la demandante, para lo cual en ejecución de sentencia la demandante junto con sus copropietarios deberán optar entre hacer la adquisición de lo edificado u obligar al poseedor que le pague el terreno (en cumplimiento de la disposición del artículo 941° del Código Civil). Con costas y costos; así mismo declara infundada la demanda en el extremo referido a la accesión o demolición de las construcciones realizadas en el predio de la demandante por los demandados; e improcedente la demanda en el extremo de pago de una indemnización por detentación ilegal de predio, lucro cesante y usufructo, por la suma de SI. 40.000.00 Cuarenta Mil Nuevos Soles.-
5. El demandado Arturo Muñoz Vásquez, con escrito de folios 655 a 659, interpone evacúa apelación contra la sentencia, lo que motiva el presente pronunciamiento.-

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El demandado Arturo Muñoz Vásquez, argumenta en su apelación lo siguiente:

- 3.1. La escritura de compraventa de fecha 12 de Diciembre de año 1956, adjuntada como medio probatorio por la parte demandante presenta las siguientes irregularidades: **a)** Ninguno de los suscribientes cuentan con un documento de identidad, siendo estos necesarios para identificar a cada ciudadano, más aun si se tenía que suscribir documentos susceptibles de ser inscritos en Registros Públicos; **b)** En la firma del Juez de Paz de Única Nominación de Bambamarca, no aparece los nombres y apellidos completos y documento que lo identifique; **c)** El valor monetario del predio adquirido es de "cuatro mil quinientos soles de oro" debiendo ser "cuatro mil quinientos sol de oro", de acuerdo a la denominación monetario de aquel tiempo; **d)** No existen las colindancias descritas en la escritura de compraventa mencionada, debido a que existe una confusión de medidas y perímetros.-
- 3.2. La sentencia apelada le causa un daño moral, económico y psicológico.

IV. FUNDAMENTOS DE LOS JUECES SUPERIORES:

4.1. Del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva

Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso, tal como lo determina el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; teniendo tal derecho la categoría de fundamental, llegando a constituirse como un principio de la función jurisdiccional, conforme a lo consagrado en el tercer inciso del artículo 139° de nuestra Constitución Política.

4.2. Sobre el derecho de Reivindicación

El artículo 927° del Código Civil, establece que "La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción". La reivindicación es el derecho del propietario no poseedor de recuperar la posesión efectiva del bien inmueble de su propiedad, siempre que por el transcurso del tiempo no se vea perjudicado su derecho, al haber adquirido un tercero su bien por prescripción adquisitiva de dominio. Esta acción reivindicatoria se ejerce al amparo de la facultad que tiene el titular de un derecho real de perseguir el bien sobre el cual aquel recae; de este modo "*El ius vindicandi, es el derecho que asiste al propietario de recurrir a la Justicia reclamando el objeto de su propiedad, evitando la intromisión de un tercero ajeno; para ello el reclamante debe probar ser el propietario del bien cuya titularidad ostenta y que el demandado debe poseer sin tener derecho oponible al demandante...*"¹⁵.

4.3. Análisis del caso concreto

- 4.3.1. En el caso materia de estudio doña Orfelinda Sánchez Vásquez, mediante escrito de folios 67 a 75, interpone demanda acumulada de: a) Reivindicación, como pretensión

¹⁵ Cas. N° 3712-2002-Loreto.

principal, en su calidad de copropietaria del predio ubicado en el Jr. Prolongación Alfonso Ugarte SIN, del Distrito de Bambamarca, Provincia de Hualgayoc; b) Adhesión de propiedad por haber edificado de mala fe o demolición del cuarto de material noble edificado por el demandado y, c) Indemnización de daños y perjuicios por la suma de Cuarenta Mil Soles por la detención ilegal de su predio, lucro cesante y usufructo, más intereses legales, como pretensiones accesorias.-

- 4.3.2. Para efectos de probar su pretensión adjunta como medios probatorios, entre otros: Escritura de compraventa de terreno llamado "Choropampa", de fecha 12 de Diciembre de 1956, ubicado en la estancia de "Agamarca" (folios 02 a 03), celebrada ante el Juez de Paz de Única Nominación de Bambamarca, en el cual los hermanos Juan, Bertila, Elena y Mavila Alva Tocas, transfieren la propiedad del bien a los esposos Carlos Sánchez Bustamante y María Lida Vásquez Guevara.-
- 4.3.3. Por su parte el demandado Arturo Muñoz Vásquez, con escrito de folios 103 a 107, contesta la demanda alegando ser el verdadero propietario del predio materia de litigio, en mérito al contrato privado de fecha 22 de octubre de 1994 (folios 84 a 85), celebrado ante el Notario Público Dr. René A. Cubas Tejada, en el cual el anterior propietario Osasías Alva Tocas, transfiere la propiedad del bien al demandado y su esposa.- Añade que ha construido su vivienda de material noble y tres niveles, además se ha registrado en el padrón correspondiente de la Municipalidad Provincial de Hualgayoc Bambamarca.-
- 4.3.4. Ahora bien, para determinar el amparo o no del derecho invocado corresponde realizar el análisis pertinente según lo actuado en el presente proceso. Así, según se desprende de los medios de prueba que han sido ofrecidos por ambas partes y mencionados en los considerandos precedentes, éstos no han merecido cuestionamiento alguno, por el contrario han sido admitidos y actuados en la audiencia correspondiente; por lo que compartimos el criterio del A Quo, respecto a que no se trata de un predio distinto puesto que la parte demandada no lo había cuestionado. Importa recordar, que de folios 324 a 325, **mediante resolución número quince, se dispuso la actuación de medio probatorio de oficio consistente en una pericia de ingeniería civil a fin de determinar el área y características del predio en litigio,** a efectos de determinar si dentro del mismo existe una construcción realizada por el demandado, estableciéndose el área de las mismas, de las edificaciones y si existe superposición o invasión de predios. Luego de la cual, de folios 591 a 594, en el acta de la audiencia especial de explicación pericial, se ordena la rectificación del mencionado informe, cumpliéndose con dicho mandato. Informe que al ser observado por la demandada, oportunamente se declaró infundada (folios 594).
- 4.3.5. Por lo tanto, tornando en cuenta los medios probatorios adjuntados en autos y el dictamen pericial de folios 533 a 536, los peritos designados en autos concluyen que los demandados han ingresado a la propiedad de la demandante en un área de 2.90 metros de frontis por 80 metros de fondo, haciendo un área total de 208.00 metros cuadrados (doscientos ocho metros cuadrados); y por consiguiente se encuentran en posesión de parte del predio de la demandante; lo que al mismo tiempo significa la obligación, de la parte demandada, de restituir la posesión del predio tantas veces mencionado.-
- 4.3.6. Finalmente, en relación hechos de exposición en su recurso de apelación expresados por la parte demandada respecto a que la escritura de compraventa de fecha 12 de diciembre del año 1956, adjuntada como medio probatorio por la parte demandante, presenta ciertas irregularidades; es de precisar que para el normal desenvolvimiento de un proceso, éste se encuentra supeditado al principio de la preclusión de las etapas procesales y al cumplimiento de los plazos previstos por las normas adjetivas; lo que hace posible que los justiciables puedan obtener del órgano jurisdiccional una respuesta oportuna en la medida de lo peticionado; ya que superada una etapa procesal se pasa a la otra, sin existir la posibilidad de volver a la anterior, dado que no se puede intentar retrotraer el proceso; por consiguiente mal hace el demandado en cuestionar el medio probatorio presentado por la parte demandante cuando dicho documento se le notificó por resolución número uno (a folios 55 a 56), sin que haya formulado tacha con el mismo en su escrito de contestación de demanda ni en los actos sucesivos posteriores.

En ese orden de ideas y en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se determina que el Juez de Primera Instancia se ha pronunciado en armonía con las normas vigentes, razones por las cuales este Superior Colegiado considera ajustado a derecho confirmar la apelada; por lo que en

merito de los fundamentos expuestos y de conformidad con el artículo 40 inciso 1° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; **CONFIRMARON** la sentencia número 175-2014, contenida en la resolución número 39, de fecha quince de julio del 2014, que declara **FUNDADA** en parte la demanda interpuesta por doña Orfelinda Sánchez Vásquez, en contra de Arturo Muñoz Vásquez, Ismaela Rodríguez Lobato, Artidoro Muñoz Ramírez y Nelly René Muñoz Ramírez, sobre reivindicación de propiedad; en consecuencia ordena que los indicados demandados restituyan la posesión del predio ubicado en el jirón Prolongación Alfonso Ugarte S/N, primera cuadra, que viene poseyendo en un área de 2.9 metros de frontis por 80.00 metros de fondo, haciendo un total de 208.00 metros cuadrados a favor de la demandante; para lo cual, en ejecución de sentencia, la demandante junto con sus copropietarios deberán optar entre hacer la adquisición de lo edificado u obligar al poseedor que le pague el terreno (en cumplimiento de la disposición del artículo 941° del Código Civil); con costas y costos; así mismo declara **INFUNDADA** la demanda en el extremo referido a la accesión o demolición de las construcciones realizadas en el predio de la demandante, por los demandados; e **IMPROCEDENTE** la demanda en el extremo que se refiere al pago de una indemnización por detentación ilegal de predio, lucro cesante y usufructo, por la suma de S/. 40.000.00 (cuarenta mil nuevos soles), con lo demás que contiene; notificándose y devolviéndose con arreglo a ley; Ponente Juez Superior **Pérez Sánchez**.-

SS

PEREZ SANCHEZ
RÍOS ABANTO.
MEZA CASTILLEJO.

ANEXO 7

SENTENCIA CONTRADICTORIA EMITIDA POR EL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE VILLA MARIA EL TRIUNFO

EXPEDIENTE : 00221-2013-0-3001-JR-CI-01
MATERIA : REIVINDICACION
ESPECIALISTA : MANAYAY POMACHARI JUANA ELVIRA
DEMANDADO : ENCISO ASCENCIO, PAULA LIDUVINA
ENCISO ASCENCIO, FLAVIO LAZARO
ENCISO ASCENCIO, BERNARDINA ESPERANZA
ENCISO ASCENCIO, FELIPE ANTONIO
DEMANDANTE: ENCISO VILCAPOMA, PATRICIA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTITRÉS

Villa María del Triunfo, diecisiete de abril
Del año dos mil diecisiete.-

VISTOS: se trata de un proceso interpuesto por **PATRICIA ENCISO VILCAPOMA** contra **PAULA LIDUVINA ENCISO ASCENCIO** y **FLAVIO LÁZARO ENCISO ASCENCIO, FELIPE ANTONIO ENCISO ASCENCIO** y **BERNARDINA ESPERANZA ENCISO ASCENCIO**, en calidad de denunciados civiles sobre **REIVINDICACIÓN**.

I. ANTECEDENTES

Fundamentos de la demanda

1. Mediante el escrito de demanda, que obra de fojas 30 a fojas 34, se apersona a la instancia e interpone demanda Patricia Enciso Vilcapoma contra Paula Liduvina Enciso Ascencio, solicitando como pretensión principal la reivindicación del área de 135.05 m2 comprendida dentro del inmueble ubicado en Manzana B1, lote 7, Zona I Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo, cuyas medidas y linderos perimétricos se encontrarían consignados en la Partida N° P03117203, más costas y costos.

2. Sustenta su pretensión, señalando que conjuntamente con sus hermanos Juan Enciso Vilcapoma, Elizabeth Cecilia Enciso Vilcapoma y Judith Enciso Vilcapoma habrían adquirido mediante compra venta el inmueble sito en Av. El Triunfo N° 268, I Zona Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo, registrado en la partida antes citada, cuyos anteriores propietarios serían sus progenitores; por lo cual, ahora se encontraría registrado dicho bien a nombre de sus hermanos y la demandante. En base a ello, habría requerido a la demandada en varias oportunidades la entrega del bien inmueble sub litis; sin embargo, bajo diversos pretextos y al no haber arribado a un acuerdo en el Centro de Conciliación, acudiría a este órgano jurisdiccional para formular la pretensión incoada.

Fundamentos de la contestación de la demandada Paula Liduvina Enciso Ascencio

3. Con escrito de fecha 25 de junio de 2013, la demandada contesta argumentando que si bien actualmente el inmueble se encontraría registrado a nombre de la actora; también sería cierto que los vendedores Juan Enciso Ascencio y Felicita Vilcapoma Segovia habrían realizado la compra venta a favor de los actuales propietarios, a sabiendas de la existencia de la compra venta de fecha 30 de octubre de 1989, mediante la cual se le habría transferido a sus padres un área de 135.45 m2 del inmueble por el precio de mil intis, por lo cual, considera que el aludido contrato no solo sería anterior al suscrito por la demandante, sino que mantendría su validez y eficacia, oponiéndose como tal al derecho de la parte contraria, negando la calidad de propietaria de ésta.

4. Refiere que, efectivamente vendría ocupando el área antes indicada, pero ello obedecería que se encontraría acreditada su propiedad, en base al contrato de fecha 30 de octubre de 1989; manifestando así que no se encontraría en la obligación de entregarle el inmueble reclamado. Por otro lado, atribuye el origen del conflicto a la carta de fecha 25 de octubre de 2011 que don Juan Enciso Ascencio habría elaborado, cuestionado la instalación de suministro de gas natural a la ahora demandada por presuntamente no ser la propietaria, hecho que ésta a su vez habría negado mediante otro carta notarial, aseverando por el contrario, que la aquí demandada sería la propietaria. Así, indica que emitida la resolución que declara infundado el reclamo sobre el suministro de gas natural, se le habría remitido una carta notarial brindándole el plazo de 40 días para la desocupación del predio, en razón de haberse adquirido de los progenitores de la demandante y requerir la realización de modificaciones, acto que califica de ilegal por haberse vendido el bien primero a sus progenitores y luego a los actuales propietarios.

5. Alega además que, la esposa de don Felipe Enciso Ascencio habría entregado la suma de doscientos soles oro por venta de un terreno de su propiedad a la señora Felicita Vilcapoma, existiendo aparentemente diversos recibos de pagos de impuesto predial y arbitrios, declaraciones de autovaluo y fraccionamiento.

Fundamentos de la contestación de los denunciados civiles Flavio Lázaro Enciso Ascencio, Felipe Antonio Enciso Ascencio y Bernardina Esperanza Enciso Ascencio

6. Con escrito de fecha 16 de junio de 2014, los denunciados civiles contestan bajos los mismos argumentos de la demandada, con el agregado que el acto jurídico celebrado por la acora sería nulo de pleno derecho, lo que refiere debería ser declarado vía reconvencción, en aplicación del artículo 200 del Código Civil.

Tramitación del proceso

7. Mediante resolución número uno de fecha 11 de abril de 2013, obrante a fojas 35, la demanda es admitida a trámite vía PROCESO CONOCIMIENTO, corriéndose traslado a la parte demandada por el término de 30 días.

8. Formulada la excepción –declarada infundada por resolución dos obrante en cuaderno respectivo-denuncia civil, contestación y reconvencción por la demandada, mediante resolución once se tiene por contestada la demanda y se declara improcedente la reconvencción planteada, y por resolución número trece se declara saneado el proceso, concediéndoseles el término de tres días para la propuesta de puntos controvertidos.

9. Culminado el plazo, mediante la resolución número quince, se resuelve fijar los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios y se dispone el juzgamiento anticipado del proceso. Posteriormente, presentado los alegatos, declarado improcedente el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneo por resolución número diecinueve y concedida la apelación contra la misma por resolución número veintidós se dejan los autos en despacho para sentenciar, lo que en este acto se procede a realizar.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: *“toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio y defensa de sus derechos e intereses con sujeción a un debido proceso”*, acorde lo establece el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: asimismo, resulta pertinente recordar, que conforme al artículo III del Título Preliminar del mismo Código, *“El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica; ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”*.

TERCERO: con este fin, al momento de resolver la pretensión demandada, el Juzgador debe tener presente lo establecido en el artículo 188 del Código Procesal Civil, que dice: *“Los medios probatorios tiene por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.”*

CUARTO: en este sentido además, debe entenderse lo señalado en el artículo 196 del Código Acotado, respecto a que *“Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”*; siendo materia de prueba sólo aquellos puntos en los que exista controversia, los mismos que deben encontrarse debidamente identificados en la etapa procesal correspondiente. Y concordado ello con el artículo 197 del mismo cuerpo legal, que señala *“todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*, se colige que se encuentra prohibido pronunciarse sobre hechos que no han sido materia de demanda o que no se encuentren en el petitorio, conforme a los Principios de Congruencia y Coherencia previstos por el artículo VII del Título Preliminar del mismo cuerpo de leyes.

QUINTO: conforme lo prevé el artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, el mismo que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

SEXTO: el artículo 927 del Código Civil establece que *“La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”*. En tal sentido, se entiende la reivindicación como la acción interpuesta por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, siendo necesario para su procedencia la concurrencia de tres requisitos básicos como son: a) que se acredite plenamente la propiedad del demandante; b) que se individualice plenamente el bien materia de litis y c) que quien ostente la posesión del bien reclamado, lo haga sin título alguno.

III. FUNDAMENTOS JURISPRUDENCIALES

SÉPTIMO: en el presente proceso se han fijado como puntos controvertidos de la demanda los siguientes: *“1) Establecer el derecho de la demandante para reivindicar el inmueble ubicado en la Mz. B1, Lote 7, Zona I del Hogar Policial, del distrito de Villa María del Triunfo, con número de Partida P03117203; 2) Determinar si a la demandada Paula Liduvina Enciso Ascencio le asiste algún derecho para ejercer la posesión del inmueble materia de litis y que pueda enervar la acción reivindicatoria; 3) Determinar si procede el pago de costas y costos del proceso”*; por lo que, a fin de resolver los puntos controvertidos establecidos, conviene esgrimir algunos puntos.

OCTAVO: en relación a la conceptualización de la figura jurídica de la reivindicación, en reiterada jurisprudencia ha establecido que, una de las facultades que confiere el derecho de propiedad es la de reivindicar el bien. El *ius vindicando*, es el derecho que asiste al propietario de recurrir a la justicia reclamando el objeto de su propiedad, evitando la intromisión de un tercero ajeno; para ello el reclamante debe probar ser el propietario del bien cuya titularidad ostenta y que el demandado debe poseer sin tener derecho oponible al demandante. Por ello se advierte que la interpretación correcta del artículo 923 del Código Civil, es que el atributo de la reivindicación solo puede ser ejercido por el propietario respecto de un terreno ajeno o frente a un poseedor no propietario o sin derecho oponible a su parte, siendo la acción reivindicatoria imprescriptible de acuerdo con el artículo 927 del Código Civil.¹⁶

NOVENO: por otro lado, *“para que prospere esta acción [de reivindicación] no solo basta que el demandante pruebe la titularidad sobre el bien en litigio, sino que no exista ningún derecho sobre el bien, estos es, el demandado no debe tener ningún derecho real o personal que lo habilite a mantener el contacto fáctico con el bien...”* Casación N° 3446-2006/Huaura Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. Asimismo, *“... la facultad de Reivindicar un bien procede a favor del propietario no poseedor del bien cuya reivindicación se pretende como sujeto activo de la relación jurídico procesal en contra del sujeto pasivo que es aquel que se encuentra en posesión del mismo de manera que el demandante deberá acreditar la propiedad del bien, mientras que el demandado se encontrara en obligación de demostrar que posee, en mérito a un título justificativo que da legitimidad a su posesión...”* Casación N° 43-2000/Puno – Juliaca, Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema.

IV. ANÁLISIS DEL CASO

DÉCIMO: en el presente caso, el demandante pretende la reivindicación del área de 135.05 m2 comprendida dentro del inmueble ubicado en Manzana B1, lote 7, Zona I Hogar Policial, distrito de Villa

¹⁶ Cas. 3712-2002-Loreto. En Diálogo con la Jurisprudencia. El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima, 2007. Pág. 325.

María del Triunfo, cuyas medidas y linderos perimétricos se encontrarían consignados en la Partida N° P03117203, más costas y costos.

UNDÉCIMO: evaluando las pruebas admitidas en el proceso, tenemos que, de fojas 03 a fojas 10, corre la copia literal de la Partida N° P03117209, correspondiente al inmueble sito en Pueblo Joven Primer Hogar Policial Mz. B1, lote 7, Zona I, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, con un área total de 482.10 m² y cuyos linderos y medidas perimétricas allí se consignan, del cual se aprecia que los primeros propietarios fueron Juan Enciso Ascencio y Felicita Vilcapoma Segovia, en mérito del contrato privado de fecha 20 de junio de 1975, quienes posteriormente transfirieron mediante compra venta a favor de Juan Enciso Vilcapoma, Elizabeth Cecilia Enciso Vilcapoma, Judith Enciso Vilcapoma y la ahora demandada, los cuales actualmente tienen la condición de propietarios registrales. De fojas 54 a fojas 55, corre copia simple del documento denominado contrato de compra venta de fecha 30 de octubre de 1989, celebrado entre Juan Enciso Ascencio y Felicita Vilcapoma Segovia, en calidad de vendedores y Juan Enciso Silva y Ernestina Ascencio Ventura, en calidad de compradores, cuya primera y segunda cláusula expresamente dicen: *“El VENDEDOR es propietario del lote de terreno ubicado en la Manzana B-1, signado con el N° 07 de la Primera Zona del Hogar Policial del distrito de Villa María del Triunfo (...) SEGUNDA.- Por el presente instrumento, EL VENDEDOR con intervención de su cónyuge, otorgan en venta y enajenación perpetua a favor del COMPRADOR, parte del predio descrito en la cláusula precedente y constituido por CIENTO TREINTICINCO METROS CUADRADOS CON CUARENTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS...”*; documento que confrontado con el primero descrito líneas arriba, denotan que ambos se tratan del mismo inmueble.

DUODÉCIMO: de fojas 59 a fojas 60, obra la carta notarial de fecha 08 de noviembre de 2012 dirigida a la emplazada Paula Liduvina Enciso Ascencio a la dirección sito en Pasaje Manuel A. Odría N° 263 – I Zona Hogar Policial, Villa María del Triunfo, mediante la cual se le la entrega del inmueble ubicado en Av. El Triunfo N° 268, I Zona Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo, como se aprecia del punto de dicho documento. A fojas 65 y de fojas 76 a fojas 100, obran diversos documentos relacionados a impuestos prediales, declaraciones juradas de los años 1984, 1992, 1994, 1998, 1999, 2009 y 2011, los cuales si bien se encuentran todos a nombre Juan Enciso Silva, quien habría adquirido el inmueble materia de litis mediante compra venta de fecha 30 de octubre de 1989; empero, estos se diferencian en la numeración del inmueble, pues algunos se identifican como Villa María del Triunfo, Primer Hogar Policial Zona I, II, II, Pj Gral Manuel A. Odría N° 263; otros como Mz. B-1, lote 7A, misma zona y distrito y algunos como Av. El Triunfo N° 268.

DÉCIMO TERCERO: de los hechos sustentados por ambas partes, tenemos que, aun cuando existe divergencia entre el área cuya reivindicación pretende la demandante (135.05 m²) –la misma que se encuentra comprendida dentro del inmueble sub litis- y el área que la demandada y los denunciados civiles aseveran venir poseyendo (135.45 m²); empero lo cierto es que, en el caso de autos se pretende la reivindicación de un área (sea 135.05 o 135.45 m²), que forma parte del inmueble sito en Av. El Triunfo N° 268, I Zona Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo, registrado en la partida antes citada (registralmente signado como Manzana B1, lote 7, Zona I Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo), inscrito en la Partida N° P031172099, en virtud de haberlo adquirido de los anteriores propietarios (que serían sus progenitores) mediante compra venta y que ahora se encontraría a nombre de sus hermanos y la recurrente; situación que la parte contraria no niega, pero sí discrepa en base a que, con anterioridad a dicho acto jurídico, los vendedores Juan Enciso Ascencio y Felicita Vilcapoma Segovia habrían realizado la compra venta de un área de 135.45 m² del total de inmueble sub litis, a favor de los padres de la demandada, mediante contrato de fecha 30 de octubre de 1989, documento que al considerarse válido y eficaz, sería oponible a la accionante, pues aquel les otorgaría el derecho de propiedad sobre el área que vendrían ocupando y cuya reivindicación se pretende, lo que aunado al hecho innegable del parentesco entre las partes; resulta relevante analizar el documento bajo el cual la parte demandada se encontrarían poseyendo el área del inmueble sub iudice presuntamente de propiedad del demandante; por lo que, a efectos de dilucidar la pretensión planteada, corresponde verificar la concurrencia de sus requisitos básicos.

DÉCIMO CUARTO: en cuanto al primer requisito, que radica en acreditar plenamente la propiedad, en el caso planteado, si bien es cierto la demandante adjunta la copia literal del inmueble materia de litis, que corre de fojas 03 a fojas 10, del cual efectivamente se desprende que aquella tiene la calidad de copropietaria registral sobre el área total del inmueble, por haberlo adquirido conjuntamente con sus hermanos, de los anteriores propietarios (sus progenitores), mediante acto jurídico de compra venta, como es de verse del

asiento registral número 00005; mas cierto resulta ser que, la demandada y los denunciados civiles ostentarían la posesión sobre un área del inmueble sub judice (135.45 m²), en mérito al título de herederos que aquellos tendrían, al aparentemente haber adquirido sus fallecidos progenitores Juan Enciso Silva y Ernestina Ascencio Ventura, la propiedad sobre dicha área, mediante un contrato de compra venta celebrado con los anteriores propietarios Juan Enciso Ascencio y Felicita Vilcapoma Segovia (padres de la ahora demandante).

DÉCIMO QUINTO: ahora bien, apreciándose que respecto a dicho contrato de compra venta, la parte demandante no ha formulado cuestión probatoria alguna, que desvirtúe la validez en sí del título bajo el cual la parte demandada ostentaría su propiedad -autenticidad o validez que de ser el caso, debe desvirtuarse con una sentencia firme emitida en el proceso respectivo- y aunado al hecho que la presunta adquisición de los progenitores de la parte emplazada, esto es, la celebración de una compra venta entre los anteriores propietarios del inmueble y los padres éstos, se habría celebrado efectivamente con anterioridad (30 de octubre de 1989 –fecha de contrato) a la adquisición de la parte demandante (ver asiento registral número 00005 de la copia literal obrante de fojas 03 a fojas 10), lo que originaría los derechos sucesorios sobre la probable propiedad que habrían ostentado sus progenitores respecto a un área del inmueble materia de litis; tales hechos reflejan que no existe real certeza de la calidad de propietaria que la demandante tendría respecto del área del inmueble que reclama, arribándose a la conclusión que, en este caso la demandante no ha acreditado la titularidad de propiedad sobre el área del inmueble que pretende reivindicar, sino que por el contrario nos encontraríamos frente a dos títulos de propiedad, esto es, demandante adquisición de la totalidad del inmueble y demandada adquisición por herencia de un área del inmueble –que corresponde al área sub judice; incumpléndose así el primer requisito.

DÉCIMO SEXTO: en cuanto a la identificación del área del bien inmueble en litigio (135.05 m² ubicada dentro del inmueble signado como en Manzana B1, lote 7, Zona I Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo), es relevante para una mejor comprensión esbozar, sobre la identidad del bien que se reclama, es decir, la identidad entre lo pretendido y lo poseído, el actor debe individualizar el bien en la demanda de tal forma que exista coincidencia plena con el bien poseído por el demandado. En otros términos, el bien sobre el que versa la demanda de reivindicación debe ser el mismo poseído por el demandado y estar determinado en el título de dominio en que se funda la acción¹⁷; quiere decir que, no habiéndose en este caso determinado en realidad con documento indubitable la titularidad sobre el área de 135.05 m², que se encontraría comprendido dentro del área del total del inmueble, cuya propiedad alega la demandante; sino que por el contrario, confrontados los documentos descritos en el considerando duodécimo con el croquis obrante a fojas 74 y la copia literal obrante de fojas 03 a fojas 10, se colige que, el bien materia sub litis se trata de un inmueble de gran extensión (482.10 m² según copia literal) y que debido a ello, aquel cuenta con varias puertas de acceso, tales como las signadas 263, 264 y 268 de la Avenida El Triunfo, ello genera aún mayor duda sobre cuál sería la ubicación del área cuya reivindicación se pretende, dentro del total del inmueble sub litis, causando ello indeterminación de la individualización e independización del área sub judice.

DÉCIMO SÉTIMO: entonces, sumado a que en variada jurisprudencia tal como la emitida en la Casación número 11-44-98-Lambayeque, que dice: *“la reivindicación no se puede llevar a cabo sin haberse identificado debidamente el predio objeto de la demanda, con su área, linderos y medidas perimétricas y ubicación”* y aún cuando la demandante pretendía acreditar los supuestos linderos perimétricos con la copia literal, dado que, en este caso conforme a lo desarrollado en el considerando precedente, la referida área no se encuentra fehacientemente individualizada, ni independizada y existiendo por el contrario conflicto en cuanto a la titularidad de la misma, tal situación denota incumplimiento también respecto al segundo requisito.

DÉCIMO OCTAVO: respecto al último requisito diremos que, si bien el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de data 06 y 07 de junio de 2008 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”* y siendo que la parte emplazada contradice la pretensión demandada bajo el argumento de tener la calidad de herederos –condición que también corresponde resolverse en proceso distinto- de los supuestos propietarios del área del inmueble sub litis; lo que generaría debate sobre mejor derecho de propiedad, pues

¹⁷ Código Civil, Comentarios y Jurisprudencias. Concordancias. Antecedentes. Sumillas. Legislación Complementaria, Anfbal Torres Vásquez, Editorial Moreno S.A., 7ma Edición, Abril 2011, página 204.

tanto el demandante como el demandado ostentan documentos respecto a titularidad sobre la totalidad y parte del inmueble, donde que se encontraría el área cuy reivindicación se pretende, ello no genera indudable convicción que el área que el demandado viene ocupando (135.45 m2 según contrato de compra venta de fecha 30 de octubre de 1989) corresponda realmente a la demandante, pues aquel viene poseyendo un área del inmueble, bajo la titularidad de herederos de los propietarios –que serian sus padres- que el contrato de compra venta obrante de fojas 54 a fojas 55, le otorgaba a sus padres, sobre un área del inmueble; quedando desvirtuado el tercer requisito, consistente en que quien ostenta la posesión del área del bien reclamado, lo hace efectivamente sin título alguno.

DÉCIMO NOVENO: no obstante, cabe señalar que, aun cuando efectivamente dentro de este tipo de proceso el juez puede analizar y evaluar el título que el demandado ha invocado, lo que se ha realizado en los considerandos precedentes; empero, atendiendo a lo desarrollado en el Pleno Jurisdiccional Regional Civil y Contencioso Administrativo, de fecha 18 y 19 de abril del 2008, que adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo: *“Si es posible que el juez en un proceso de reivindicación pueda pronunciarse por el mejor derecho de propiedad, aún cuando no haya sido propuesta esta pretensión, vía reconvencción, siempre y cuando haya sido fijada como punto controvertido pero sin incluir en la parte resolutive declaración expresa sobre el mejor derecho de propiedad”*; ocurriendo que en el caso de autos ello no ha sido fijado mediante resolución número quince como punto controvertido; este Despacho no puede emitir pronunciamiento al respecto, ni siquiera en la parte resolutive; quedando a salvo el derecho de las partes de incoar la pretensión que considere pertinente, vía acción y en proceso distinto.

VIGÉSIMO: habiendo llegado a este punto y observándose que en el caso concreto no se ha configurado ninguno de los requisitos concurrentes para ordenar la reivindicación del área de 135.05 m2 comprendida dentro del inmueble ubicado en Manzana B1, lote 7, Zona I Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo (registralmente signado como Manzana B1, lote 7, Zona I Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo), deviene en infundada la pretensión.

VIGÉSIMO PRIMERO: finalmente, de conformidad al primer párrafo del artículo 412 del Código Adjetivo, que dispone: *“La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración.”*; dado que en el caso tratado, el demandante tuvo razones atendibles para litigar, corresponde exonerarlo del pago de costas y costos.

IV. PARTE RESOLUTIVA

Por estas consideraciones y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 de nuestra Constitución Política, artículo sexto de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículos I y II del Título Preliminar del Código Procesal Civil y las demás normas legales mencionadas, la señorita Juez del Juzgado Especializado Civil de Villa María del Triunfo, administrando justicia a nombre de la Nación, **FALLA:**

Declarando **INFUNDADA** la demanda de fojas 30 a fojas 34, interpuesta por **PATRICIA ENCISO VILCAPOMA** contra **PAULA LIDUVINA ENCISO ASCENCIO** y **FLAVIO LAZARO ENCISO ASCENCIO, FELIPE ANTONIO ENCISO ASCENCIO** y **BERNARDINA ESPERANZA ENCISO ASCENCIO**, en calidad de denunciados civiles sobre **REIVINDICACIÓN**, sin costas ni costos; en consecuencia, consentida o confirmada que sea la presente resolución **ARCHÍVESE** el presente proceso en el modo y forma de ley. Notifíquese

ANEXO 8

SENTENCIA DE VISTA - SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR

Expediente Judicial N° 00221-2013-0-3001-JR-CI-01.

Materia: Reivindicación

Demandante: Patricia Enciso Vilcapoma

Demandado: Paula Liduvina Enciso Ascencio y otros

SENTENCIA DE VISTA

EXPEDIENTE N° 00221-2013-CI APELACIÓN DE SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO SEIS.

En Villa María del Triunfo, a los 31 días de enero de 2018, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, integrada por los magistrados Tóbies Ríos (*Presidente*), Flores Arrascue, y Cárdenas Chancos, observando las formalidades previstas en los artículos 131° y 132° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, realizada la vista de la causa el día 17 de enero del presente, interviniendo como **ponente** el Juez Superior Tóbies Ríos, emite la presente resolución.

I. ASUNTO

1. Viene en apelación **la resolución número 18**, de fecha 11 de abril del 2016, de fojas 393, que declara improcedente el medio probatorio extemporáneo, ofrecido por la codemandada Paula Liduvina Enciso Ascencio, en su escrito de fecha 23 de marzo del 2016.
2. Viene en apelación **la sentencia contenida en la resolución 22**, de fecha 17 de abril de 2017, de folios 457 a 469, declarando **infundada** la demanda interpuesta por Patricia Enciso Vilcapoma, contra Paula Liduvina Enciso Ascencio, y Flavio Lázaro Enciso Ascencio, Felipe Antonio Enciso Ascencio, y Bernardina Esperanza Enciso Ascencio, sobre reivindicación, con lo demás que contiene. -

II. ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN (agravios)

- Mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2016, de folios 424, y subsanado mediante escrito de fecha 24 de agosto del 2016, de folios 441, la parte demandada **Paulina Liduvina Enciso Ascencio**, interpone recurso de apelación contra la resolución número 18 argumentando lo siguiente:
 - (i). No se ha admitido el medio probatorio extemporáneo, teniendo conocimiento el juzgado que dicha prueba si bien es cierto fue celebrado con fecha anterior a la demanda, sin embargo se ha tomado conocimiento de ella con fecha posterior a la demanda, por lo que fue presentada como prueba extemporánea, y el juzgado no consideró lo expuesto en el escrito, simplemente se basó en la fecha de la prueba, además debe tenerse en cuenta que cualquier medio de prueba nuevo, o extemporáneo se puede presentar hasta antes de emitir sentencia.
 - (ii). La recurrida si bien no consideró ni tuvo presente el fundamento de su escrito al adjuntar la prueba extemporánea; por lo que debe realizarse una revisión, y verificación más exhaustiva, y profunda del medio probatorio, se debe establecer porque se presentó dicha prueba como extemporánea, y debe admitirse por la naturaleza del proceso.
 - (iii). La recurrida vulnera el derecho de propiedad que se encuentra en discusión del presente proceso, y al existir dos partes que discuten la titularidad de la propiedad del presente proceso, se debe calificar de acuerdo a los medios probatorios a quien de las partes le corresponde la presente propiedad, y por ende la reivindicación.

- Mediante escrito de fecha 10 de mayo de 2017, de folios 491 a 495, la parte demandante **Patricia Enciso Vilcapoma**, interpone recurso de apelación contra la sentencia expedida, argumentando lo siguiente.
 - (i). El juez civil ha infringido gravemente el sistema de derecho civil patrimonial, al darle derechos de propietarios a los demandados en mérito a un documento privado sin fecha cierta, siendo irrelevante la fecha que se consigna (30 de octubre de 1989), y pese a que se ha acreditado de forma fehaciente, e indubitable que son los únicos propietarios de la parte del predio materia de reivindicación, y propietarios absolutos de todo el predio inscrito en la Partida P031172099.
 - (ii). En la recurrida se exponen criterios que soslayan la doctrina del derecho de propiedad, en especial el carácter excluyente del derecho de propiedad, al considerar ligeramente que existirían derechos sucesorios sobre la propiedad materia de litis, y con ese criterio es suficiente para desestimar la demanda.
 - (iii). El juez civil tampoco ha aplicado el derecho que corresponde al proceso renunciando a resolver el conflicto de intereses, en el entendido que la discusión del mejor derecho de propiedad tampoco resulta la vía idónea, ya que en la hipótesis negada de la validez del documento que presenta la demandada, al existir presunta identidad del vendedor, se presenta el supuesto de la concurrencia de acreedores prevista en el artículo 1135° del Código Civil.
 - (iv). No resulta razonable que se pretenda reenviar a un proceso de mejor derecho de propiedad aduciendo que no se ha fijado como punto controvertido en el presente proceso, ya que el documento privado jamás se formalizó, y el hecho de que no haya sido tachado no lo convierte en documento público, y oponible a la parte demandante, por lo que realizando el test de concurrencia de acreedores el título de propiedad registrado, frente a cualquier documento no inscrito debe prevalecer su título registrado, más aun si tiene la condición de tercero registral.
 - (v). El juzgado ha inaplicado el principio de la fe pública registral regulado por el Código Civil, no ha tenido en cuenta la situación real de los sujetos procesales, por el contrario se ha resuelto arbitrariamente como si el demandante fuese el anterior propietario Juan Enciso Asencio; pues la parte actora refiere que se ampara en el principio de la buena fe registral ya que se desconocía la existencia de cualquier documento que confería algún derecho a los demandados, y en consecuencia son terceros registrales que no pueden ser afectados por títulos anteriores.
 - (vi). El juez civil tampoco ha aplicado el principio de publicidad registral material consagrado en el Código Civil, y que contiene una presunción jure et de jure, es decir que la parte demandada no podría probar en contrario.
 - (vii). El juzgador valora un apócrifo contrato de compraventa que a todas luces denota su falsedad, y que es la copia legalizada de un supuesto original, y del cual se desprende las burdas falsificaciones de las firmas de los vendedores, documento que además no tiene fecha cierta, lo que demuestra la mala fe, y el modo de actuar de la demandada, además contraviene la doctrina de los actos propios, porque después de más de 25 años presenta un documento de venta, si era legal, porque no inició el proceso judicial para lograr la inscripción registral.

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO

1.- El recurso de apelación se encuentra destinado a examinar, a solicitud de tercero o de parte, la resolución que les produzca agravio con el propósito que sea anulada o revocada en forma parcial o total, conforme lo establece el artículo 364° del Código Procesal Civil; el juez superior tiene la facultad de poder revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior; empero la extensión de la misma está presidida por un postulado que limita su conocimiento, recogido en el aforismo *“tantum appellatum quantum devolutum”*, en virtud del cual, el tribunal de alzada sólo puede conocer mediante la apelación los agravios que afectan al apelante:

- **De la Reivindicación**

2.- El artículo 927° del Código Civil establece que *“La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.”* La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto que el dominio, por ella se reclama no solo la propiedad sino también la posesión. Asimismo, para el ejercicio de la acción

reivindicatoria 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 la bien materia de restitución.

• **Análisis de la apelación de la resolución número 18**

- 3.- De autos es de advertirse que la parte emplazada Paula Liduvina Enciso Ascencio, mediante escrito de fecha 23 de marzo del 2016, de fojas 392, presenta en calidad de prueba extemporánea el documento privado de fecha 5 de abril de 1997 de fojas 386 a 388.
- 4.- En ese sentido es necesario tener presente que el artículo 429° del Código Procesal Civil establece que, *“Después de interpuesta la demanda, sólo pueden ser ofrecidos los medios probatorios referidos a hechos nuevos y a los mencionados por la otra parte al contestar la demanda o reconvenir. De presentarse documentos, el juez concederá traslado a la otra parte para que dentro de cinco días reconozca o niegue la autenticidad de los documentos que se le atribuyen.”*
- 5.- En ese sentido la instrumental recaudada como medio probatorio extemporánea, no cumple con los requisitos para ser considerada como tal ya que no está referida a un hecho nuevo ni mucho menos a los mencionados por la otra parte, asimismo al verificarse dicha instrumental es de fecha anterior a la presentación del escrito de contestación de la demanda, por lo que no se advierte y/o acredita alguna imposibilidad en su presentación oportunamente en los actos postulatorios del proceso, dicho así resulta improcedente el medio probatorio extemporáneo.
- 6.- Ahora bien, en cuanto a los agravios señalados en el recurso de apelación los mismos no resultan atendibles, ya que la instrumental presentada no se subsume en los requisitos para ser considerada como medio probatorio extemporáneo, en ese sentido la venida en grado ha de ser confirmada.

• **Análisis de la apelación de la sentencia, resolución número 22**

- 7.- La actora Patricia Enciso Vilcapoma, interpone demanda de reivindicación, contra Paula Liduvina Enciso Ascencio a fin de que por sentencia se ordene a la emplazada entregue la posesión, y tenencia de 135.05 m²., que forma parte del inmueble constituido por la Manzana B 1, Lote 7, Zona I del Hogar Policial, distrito de Villa María del Triunfo, inscrita en la Partida N° P03117203, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el cual lo ha adquirido en compra venta de sus padres Juan Enciso Ascencio, y Felicita Vilcapoma Segovia, bajo el principio de la buena fe, y común intención de las partes.
- 8.- La parte actora recauda con su demanda, -) de fojas 3 a 10 la Partida N° P03117209 de los Registros Públicos de Lima, en la cual obra inscrito el inmueble ubicado en Pueblo Joven Primer Hogar Policial Mz. B 1, Lote 7, Zona I, con un área de 482.10 m²., siendo sus titulares registrales Patricia Enciso Vilcapoma, Judith Enciso Vilcapoma, Juan Enciso Vilcapoma, Elizabeth Cecilia Enciso Vilcapoma, Felipe Santiago Rodríguez Barrientos, conforme se advierte del asiento 00005, inscrito el 15 de diciembre del 2011; -) a fojas 11 la carta notarial dirigida a la demandada, requiriéndole la desocupación del inmueble materia de litis, -) de fojas 19 a 25, declaraciones juradas de auto avalúo, recibos de pagos de arbitrios, e impuestos prediales del predio materia de litis.
- 9.- Por su parte la demandada Paula Liduvina Enciso Ascencio, al contestar la demanda refiere que los vendedores Juan Enciso Ascencio, y Felicita Vilcapoma Segovia a sabiendas de la existencia de la compra venta de fecha 30 de octubre de 1989, por el cual sus padres Juan Enciso Silva, y Ernestina Ascencio Ventura, adquieren el inmueble sub materia, por 200,000.00 intis, vuelve a vender a la actora, y sus hermanos, cuando ya había dejado de ser propietario, siendo su adquisición anterior, resultando oponible a la demandante; para lo cual recauda los

siguientes medios probatorios, -) a fojas 54 y 55 el contrato de compraventa suscrito entre Juan Enciso Ascencio, y Felicita Vilcapoma Segovia quienes transfieren 135.45 m2., del terreno ubicado en la Manzana B 1, signado con el N° 7, de la Primera Zona del Hogar Policial, del distrito de Villa María del Triunfo, a favor de Juan Enciso Silva, y Ernestina Ascencio Ventura, con fecha 30 de octubre de 1989, por la suma de 200,000.00 intis, cancelados, -) a fojas 71 una constancia expedida por la Asociación de Propietarios de Vivienda de la Primera Zona Hogar Policial de Villa María del Triunfo, con fecha 22 de noviembre de 1993, -) a fojas 72, 76 a 99 comprobantes de pago a la Municipalidad de Villa María del Triunfo, declaraciones juradas de auto avalúo, y recibos de impuestos prediales, y arbitrios, estado de cuenta corriente, a nombre de Juan Enciso Silva, de los años 1989, 1990, 1991 1992, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, -) a fojas 101, 102 las actas de defunción de Juan Enciso Silva, y Ernestina Ascencio Ventura.

- 10.- Asimismo, se tiene que mediante escrito de fecha 16 de junio del 2014, de folios 206, los denunciados civiles Flavio Lázaro Enciso Ascencio, Felipe Enciso Ascencio, y Bernardina E. Enciso Ascencio contestan la demanda en los mismos términos que la parte emplazada.
- 11.- Dicho así, se tiene que conforme se advierte de la Partida Registral N° P03117209 donde corre inscrito el inmueble en controversia, en el **Asiento 00001** se anota la compraventa a favor de Juan Enciso Ascencio, y Felicita Vilcapoma Segovia (*progenitores de la parte actora*) con fecha 23 de noviembre de 1998; en el **Asiento 00003** se inscribe la fábrica con fecha 29 de octubre del 2008; en el **Asiento 00005** se procede a la inscripción de la compraventa realizada por los anteriores titulares registrales Juan Enciso Ascencio, y Felicita Vilcapoma Segovia a favor de Patricia Enciso Vilcapoma, Judith Enciso Vilcapoma, Juan Enciso Vilcapoma, Elizabeth Cecilia Enciso Vilcapoma, Felipe Santiago Rodríguez Barrientos, con fecha 15 de diciembre del 2011, transferencia realizada el 23 de noviembre de 2011.
- 12.- En ese sentido, conforme al tracto sucesivo, se tiene que a la parte actora por ser la titular registral se encuentra debidamente legitimada para exigir la reivindicación, al haber adquirido la propiedad mediante compraventa de sus anteriores titulares registrales (sus progenitores), acto jurídico que se publicitó, e inscribió con fecha 15 de diciembre del 2011, dicho así en un primer momento se tiene que el título de propiedad resulta ser oponible a otros derechos que puedan recaer sobre el inmueble materia de litis.
- 13.- Ahora bien, de la evaluación conjunta y razonada de las instrumentales aportadas por la emplazada, ha de verificarse si con tales documentos el título de la demandada resulta ser oponible al derecho inscrito de la parte actora; por lo que a fojas 54 se tiene la minuta de compraventa de fecha 30 de octubre de 1989, mediante el cual los progenitores de la parte actora Juan Enciso Ascencio, y Felicita Vilcapoma Segovia, transfirieron en compraventa 135.45 m2. (de los 500.00 m2., que se les había adjudicado por el SINAMOS), a favor de Juan Enciso Silva, y Ernestina Ascencio Ventura (*padres de los demandados, actualmente causantes*); en ese sentido, se puede señalar que el área a reivindicar (135.05 m2. actualmente) ha sido materia de transferencia antes de que los transferentes inscribieran su titularidad sobre el área total (*482.10 m2. actualmente, y registrados*) a sabiendas de que ya habían procedido a la venta de los 135.45 m2.
- 14.- Ahora bien, corresponde verificar si dicho instrumento contractual resulta ser oponible a la titularidad que ostenta la actora, si bien es cierto el documento de fecha 30 de octubre de 1989 fue presentado ante Notario de Lima con fecha 21 de noviembre del 2012, por lo que en una estricta aplicación de la norma procesal sería la fecha en la que el documento adquirió la calidad de fecha cierta; sin embargo el artículo 245° del Código Procesal Civil establece además otros supuestos como, la presentación del documento ante funcionario público, u otros casos análogos (incisos 3, y 5); en ese sentido, con las demás instrumentales aportadas por la demandada analizadas en su conjunto generan la convicción de que dicho documento adquirió la calidad de fecha cierta con anterioridad a la presentación ante Notario de Lima (con fecha 21 de noviembre del 2012), puesto que los nuevos propietarios de los 135.45 m2., lo habrían ingresado a la Municipalidad a efectos del pago de los impuestos prediales, y arbitrios tal como

lo acredita la parte demandada, pues se recaudan recibos de pagos de arbitrios, e impuestos prediales desde el año 1990, aunado a ello se tiene que se ejerció la posesión de dicha área de terreno, situación que por lo demás causa verosimilitud, y produce fehaciencia (principio de fehaciencia) en lo que respecta a la veracidad de la transferencia realizada efectivamente con fecha 30 de octubre de 1989; y actualmente los demandados al ser hijos de don Juan Enciso Silva, y Ernestina Ascencio Ventura han adquirido por derecho sucesorio el bien inmueble materia de litis el cual tiene un área de 135.05 m².; en consecuencia el documento presentado por la parte emplazada resulta ser oponible al derecho que ostenta la parte actora, por lo que la demanda devendría en infundada.

- 15.- En lo que respecta a los agravios señalados en el recurso de apelación se tiene que los mismos no resultan atendibles, puesto que conforme se ha mencionado en los considerandos precedentes, el documento de transferencia presentado por la parte emplazada, evaluado conjuntamente con las demás instrumentales de autos se ha llegado a la certeza (fehaciencia) de la fecha de celebración de la compra venta consignado en el contrato, y por tanto resulta oponible al título que ostenta la parte actora el cual es de fecha posterior.

Concurrencia de acreedores de bien inmueble, y la mala fe del accionante en la adquisición del predio sublitis inscrito en registros

- 16.- Se alega también en la apelación, que no se ha tomado en cuenta la buena fe pública registral; en efecto, habiendo inscrito su adquisición la accionante, mas no así la parte demandada, y estando a la naturaleza jurídica y consecuencia legal de la reivindicación, cual es la entrega de la posesión del bien inmueble por parte del demandado a su propietario en ejercicio de potestades de los artículos 923, 927 del Código Civil, estamos en supuesto de obligación de dar bien inmueble a diversos acreedores, conforme a lo previsto en el artículo 1135 del Código Civil, por el cual, cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior; se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

- 17.- Ello en concordancia con la aplicación del principio de buena fe registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil⁵ y del principio de prioridad registral conforme a lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil⁶, esto es, que exige la concurrencia de la buena fe del acreedor titular que inscribe su derecho adquirido en las circunstancias materia de autos, esto es, frente a una adquisición anterior no inscrito en registros.

- 18.- Ahora bien el amparo de la buena fe pública registral⁷ y la que otorga el numeral 1135 del Código Civil en concordancia con el numeral 2016, sobre prevalencia de títulos, no tiene cabida en favor de la adquisición de la accionante por su actitud maliciosa, como se verá más adelante; en efecto, a decir de Galgano⁸ la buena fe en una relación contractual supone "... el deber de las partes de comportarse con corrección o lealtad, ...", la buena fe "... indica un estado subjetivo: simplemente significa ignorancia de lesionar el derecho de otro...", así con respecto al tercero registral la buena fe como señala Roca Sastre es "... el desconocimiento por el tercer adquirente de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido en la parte no reflejada exacta o íntegramente en el Registro."⁹, cuya ignorancia a decir de BETTI, debe ser legítima ignorancia, esto es, que con el uso de la normal diligencia no hubiera podido ser superada¹⁰, comportamiento el cual, como se verá no ha observado la adquirente, contraviniendo tales exigencias (morales) de conducta que exige nuestro ordenamiento jurídico, como el deber de diligencia, proscribiendo toda conducta deshonesta.

- 19.- En efecto, el examen de la actitud del tercero adquirente (buena fe) no se circunscribe exclusiva y excluyentemente al ámbito meramente registral sino en relación con la realidad de los hechos, con las circunstancias y exigencias que comportan el deber de actuar con diligencia a fin de

no causar daño a otro, actuar de buena fe; así lo requiere lo dispuesto en los numerales 1135, y 2014 del Código Civil, y lo señalado en el artículo 75 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando refiere que la inexactitud del Registro es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral; al respecto, en la Casación N° 3098-2011, Lima, de fecha 30 de julio de 2012, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, décimo segundo considerando, se establece que la buena fe alegada sólo será aplicable cuando las circunstancias que rodean a la celebración del acto jurídico y su inscripción hagan presumir que obraron de buena fe desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen en los Registros Públicos (considerando sexto), señala asimismo en el séptimo considerando que para que opere válidamente el principio de buena fe registral es preciso que concurren entre otros los siguientes elementos: (...) e) Que el tercero adquirente haya actuado de buena fe al momento de la celebración del acto jurídico, así como al momento de su inscripción.”

20.- Visto así las cosas, es de mencionarse que conforme se advierte de la Partida registral, los progenitores de la parte actora, inscribieron la propiedad en el año de 1998, en su totalidad, es decir 482.10 m2., que ya en el año de 1989 habían transferido 135.45 m2., y la parte demandante Patricia Enciso Vilcapoma debían tener conocimiento de ello, pues los demandados, sus causantes desde la compraventa han estado en posesión del predio en su calidad de propietarios, y el área trasferido es precisamente parte de área mayor, formando un solo lote, o unidad inmobiliaria, y del cual los transferentes de la demandante tenían la propiedad, y posesión, y son parientes consanguíneos directo padres, e hijos, estando en aptitud plena, con mínima diligencia, de no desconocer, razonablemente, la adquisición de los demandados, no habiendo por tanto actuado de buena fe.

21.- Por otro lado se cuestiona en la sentencia recurrida (fundamentos 16,17) que no existe una correcta identificación del inmueble, al respecto es de mencionarse que si bien el juzgador refiere que existe duda sobre el área a reivindicar, en el caso de autos era obligación de la parte actora precisar la ubicación del área de reivindicar como es a través de un plano y/o solicitar una inspección, o una pericia sobre el área en controversia, situación que no se ha dado en el caso de autos, es más ambas partes no han formulado objeción alguna al respecto, el cual está plenamente identificado con el contrato, y pagos de impuestos prediales, y arbitrios, y además en la demanda se precisa, e identifica el área sub materia.

22.- En consecuencia la no encontrar sustento alguno los agravios señalados en el recurso de apelación la venida en grado ha de ser confirmada.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, este Colegiado, impartiendo justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución;

1. **SE CONFIRMA, la resolución número 18**, de fecha 11 de abril de 2016, de fojas 393, que declara improcedente el medio probatorio extemporáneo, ofrecido por la codemandada Paula Liduvina Enciso Ascencio, en su escrito de fecha 23 de marzo del 2016.
2. **SE CONFIRMA, la sentencia contenida en la resolución 22**, de fecha 17 de abril de 2017, de folios 457 a 469, declarando **infundada** la demanda interpuesta por Patricia Enciso Vilcapoma, contra Paula Liduvina Enciso Ascencio, y Flavio Lázaro Enciso Ascencio, Felipe Antonio Enciso Ascencio, y Bernardina Esperanza Enciso Ascencio, sobre reivindicación, con lo demás que contiene. -

En los seguidos por **PATRICIA ENCISO VILCAPOMA**, contra **PAULA LIDUVINA ENCISO ASCENCIO Y OTROS**, sobre reivindicación. **Notifíquese y devuélvase. -**

TÓBIÉS RIOS

FLORES ARRASCUE

CÁRDENAS CHANCOS

ANEXO 9

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA - JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE M. PENAL DE C. (CAMANÁ)

EXPEDIENTE : 00284-2015-0-0402-JR-CI-01
MATERIA : REIVINDICACIÓN
JUEZ : AUCAHUAQUI PURUHUAYA RAFAEL
ESPECIALISTA : BELLIDO BUSTINZA YANET
DEMANDADO : LLERENA MEDRANO, FERNANDO LEON
RAMIREZ OLAZABAL, MARIA ELENA
DEMANDANTE: CANALES RIEGA, GAMALIEL SIGIFREDO

Resolución Nro. 16-2017

Camaná once de octubre
Del dos mil diecisiete.-

SENTENCIA N° 235-2017

I.- PARTE EXPOSITIVA:

*Puesto a despacho para emitir sentencia conforme al estado del proceso. **VISTOS:** La demanda de folios veintidós a veintisiete, subsanada a folios treinta y cuatro, sobre **REIVINDICACIÓN y acumulativamente en forma objetiva originaria accesoria COBRO DE FRUTOS**, formulada por GAMANIEL SIGIFREDO CANALES RIEGA contra de FERNANDO LEON LLERENA MEDRANO Y MARIA ELENA RAMIREZ OLAZABAL, a efecto que mediante sentencia firme se ordene a los demandados la desocupación y entrega del predio urbano ubicado en la Av. Las Flores, tercera planta, departamento N°307, Block III, del conjunto habitacional Las Flores, distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná , departamento de Arequipa; asimismo pague por concepto de frutos civiles la suma de CUARENTA Y OCHO MIL SOLES; en mérito a los siguientes fundamentos: -----*

FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO: Refiere la accionante que: -----

- 1.- El predio materia de demanda fue adquirido por contrato de compraventa de fecha 07 de febrero del 2003, cuyo precio de venta fue cancelado ante las oficinas del banco de Materiales, obtenido el respectivo certificado de cancelación se procedió a inscribir el derecho de propiedad en la Partida N° 01108171 del registro de la propiedad inmueble de Arequipa, oficina Camaná. -----
- 2.- Que, los demandados ocupan el inmueble sin tener relación contractual con el accionante, tampoco con título que justifique su posesión por lo que en su condición de propietario tiene la condición de sujeto activo de la reivindicación. Que el demandado es sobrino de su cónyuge, tras los problemas surgidos en la recuperación del bien ha dado lugar a una separación de patrimonios al interior de la sociedad de gananciales determinando que el predio materia de demanda sea de su exclusiva propiedad. -----
- 3.- Que, con los demandados ha seguido un proceso de Desalojo en el expediente N° 347-2012, donde se ha emitido sentencia en última instancia declarando infundada la demanda debido a que no se había formalizado e inscrito el derecho de propiedad del suscrito ante el registro público, que al haberse regularizado y estando que los demandados no han acreditado tener relación contractual con el accionante su demanda merece ser amparada.
- 4.- Con relación al cobro de frutos, los demandados al ocupar el bien de manera ilegal ha posibilitado que su persona no perciba la renta que produce el bien, siendo dicha renta la suma de S/.500.00 soles

mensuales que multiplicados por el tiempo en que se encuentran en posesión indebida, los frutos civiles ascienden a la suma de cuarenta y ocho mil soles.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA DE LA PRETENSIÓN: Ampara su pretensión en el artículo 70 de la Constitución y en los artículos 890, 923 y 927 del Código Civil. -----

AUTO ADMISORIO: La demanda fue admitida mediante resolución número dos de folios treinta y cinco, en los términos allí expresados.-----

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA: Según escrito de folios ciento diecinueve a ciento treinta y dos, señalan que: -----

1.- Que, son falsos todos los hechos en los que se sustenta la demanda, antes del 07 de febrero del 2003 el demandante y su esposa Nilia Medrano Medrano celebraron un documento privado de fecha 02 de julio del 2002 traspasando la posesión y transfiriendo los derechos de propiedad sobre dicho bien a doña Elizabeth maría Llerena Medrano. -----

2.- Que, dicho acto de transferencia de posesión jamás fue cuestionado y menos de pedido de nulidad y la liquidación de la sociedad de gananciales que han hecho ambos cónyuges es desleal y malicioso con la finalidad de desconocer el acto de la transferencia.

3.- Es falso que la posesión que ejercen sobre el bien sea ilegal, pues lo hacen como reales propietarios, están en posesión más de trece años y han ganado la propiedad por prescripción, por lo que no tiene obligación de pagar frutos. -----

4.- El demandante pretende desconocer el contrato del 02 de julio del 2002, allí doña Nilia Rita Medrano reconoce que transfiere todos los derechos sobre el bien a la señora Elizabeth María Llerena Medrano quien pago la cuota inicial del costo del departamento y las cuotas mensuales al banco de materiales, , también reconoce que el departamento fue entregado sin puertas interiores fue la adquirente quien hizo mejoras de colocación de puertas, terminación del empotrado de reposteros e instalación del baño y cocina, así como los pagos de los servicios básicos de luz y agua, fue con todo ello que doña Elizabeth María Llerena Medrano quien les transfiere los derechos sobre el bien mediante documento privado del 03 de febrero del año 2003, por lo que la demanda debe ser desestimada. -----

ADMISION DE LA ABSOLUCION: Esta fue admitida mediante resolución número tres guión dos mil dieciséis de folios ciento treinta y tres. -----

SANEAMIENTO: Por resolución número cuatro de folios ciento cuarenta y tres y siguiente, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y por saneado el proceso.--

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: Mediante resolución número siete de folios ciento cincuenta y nueve y siguiente, se fijaron como puntos controvertidos, los siguientes: **a)** Determinar si el demandante es propietario del predio materia de reivindicación. **b)** Determinar si los demandados cuentan con algún título que los legitime a ejercer la posesión y/o propiedad sobre el inmueble materia de Litis. **c)** Determinar si a consecuencia del segundo punto controvertido corresponde ordenar que los demandados restituyan la posesión del bien materia de Litis a favor del demandante. **d)** Determinar si a consecuencia de los puntos precedentes, corresponde que los demandados paguen frutos civiles a favor del accionante y el monto al que ascendería. -----

ADMISION Y ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS: Mediante la misma resolución de folios ciento cincuenta y nueve a ciento sesenta, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las

partes, los mismos que fueron actuados en los términos que consta del acta de audiencia probatoria de folios ciento noventa a ciento noventa y tres, siendo el estado del proceso, el de emitirse sentencia. -----

ACTUACIONES RELEVANTES: Ninguna. -----

ACOMPAÑADOS.- El expediente N° 347-2012-CI sobre Desalojo por precario seguido entre las mismas partes, en doscientos cincuenta y cuatro folios útiles. -----

II.-PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: CUESTIONES PRELIMINARES SOBRE LA REINVINDICACION.- Conforme lo establecen los artículos 923 y 927 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y REINVINDICAR un bien, dicho poder debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites establecidos por la ley. La acción reivindicatoria es imprescriptible, no procede contra aquel que adquirido la propiedad por prescripción. Doctrinariamente es el derecho real por excelencia que permite al propietario no poseedor de un determinado bien, a solicitar la entrega y/o restitución del bien de quien lo posee sin ser propietario. Como lo señala el profesor Gunther Gonzales Barrón en sus apuntes sobre “Curso de Derechos Reales”, pagina 441 y siguientes, la Reivindicación es el remedio de tutela de la propiedad por excelencia, por la cual el propietario reclama la entrega del bien cuando este se halla en posesión de un tercero sin título alguno, por su característica de ser acción real, puede ser dirigida contra cualquier tercero que posea el bien, la carga de la prueba corresponde al que afirma ser propietario del bien, también señala que el demandado no debe ostentar algún derecho real o personal que lo habilite a mantener el contacto físico con el bien y debe hallarse en poder del mismo; pues el objeto de la reivindicación es recuperar la posesión de aquel o aquellos que la ostentan sin título alguno, por lo que en ese contexto es también parte esencial de este tipo de pretensión la identificación del bien objeto de reivindicación; pues si se prueba la propiedad del actor pero no que el bien sea el mismo a que se refiere el título de propiedad que se exhibe, la demanda deberá ser desestimada; empero tal hecho debe ser aproximativo mas no absoluto, dado que en el derecho no existen absolutos ni pruebas plenas. Finalmente en el Cuarto y Quinto considerando de la Casación N° 3130-2015-LA LIBERTAD, la Corte Suprema ha señalado que “...La reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por tanto la reivindicación implica, de manera inseparable el reconocimiento de dominio y la restitución de la cosa a su propietario. Que esta Corte Suprema en reiterada y uniforme jurisprudencia como la recaída en la Casación N°3436-2000-Lambayeque, así como la Casación 729-2006-Lima, ha señalado que si bien es cierto que 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”. Por tanto es sobre estas bases normativas, doctrinarias y jurisprudenciales que se resolverá el caso objeto de Litis.-----

SEGUNDO.- SOBRE EL PRIMER PUNTO OBJETO DE CONTROVERSIA: (Determinar si el demandante es propietario del predio materia de reivindicación) Para resolver este extremo controvertido debe simultáneamente establecerse si la parte demandante cuenta con título jurídico de

propiedad sobre el bien objeto de demanda, que lo legitime y habilite a solicitar la entrega de la posesión por parte de quien lo posee o conduce ilegítimamente y sin tener derecho a la posesión del bien, así como si existe identidad entre el bien cuya entrega se demanda con el bien descrito en el documento que contiene dicha titularidad, para lo cual se valora la copia literal de la Partida N° 01108171 del registro de predios de la Zona Registral N°XII-Sede Arequipa, de folios tres a quince, de cuyos antecedentes de dominio consta que el inmueble signado con el Departamento III-307 3ra. Planta ubicado en la Av. Las Flores, sector la Pampa distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná, departamento de Arequipa de 65.07m², de propiedad originaria del FONAVI, luego ORDESUR y finalmente del Banco de Materiales S.A.C., fue transferido en propiedad a la sociedad conyugal formada por NILIA RITA MEDRANO MEDRANO Y GAMALIEL SIGIFREDO CANALES RIEGA, según documento privado de fecha 15 de agosto del 2014, propiedad que posteriormente fue transferida a Gamaliel Sigifredo Canales Riega vía sustitución de régimen patrimonial por separación de patrimonios, según escritura pública de fecha 01 de abril del 2015, conforme consta de los rubros C00001 al C00007 de la referida partida registral, que confrontado con el predio peticionado en la demanda, el señalado por los demandados en su escrito de absolución, resulta ser el mismo que es objeto de demanda y según el registro público el demandante resulta ser propietario, dándose por acreditado la concurrencia de dicho extremo controvertido. -----

TERCERO.- RESPECTO DEL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO.- *(Determinar si los demandados cuentan con algún título que los legitime a ejercer la posesión y/o propiedad sobre el inmueble materia de Litis)* De los medios de prueba recaídos en el proceso, a folios cincuenta a cincuenta y dos obran dos contratos denominados “Contrato Privado de Traspaso de Posesión”, el primero de fecha 02 de julio del 2002 suscrito entre Nilia Rita Medrano Medrano y Gamaliel Sigifredo Canales Riega con doña Elizabeth María Llerena Medrano, de cuyas siete cláusulas que lo contiene resumidamente se indica “(…) Los esposos cedentes traspasan en forma definitiva la posesión y la cesión absoluta de los derechos del departamento 307, block III, del conjunto habitacional Las Flores del cual los cedentes son adjudicatarios y poseedores, el cual comprende todos los derechos traspasados presente y futuros que les corresponda a los cedentes o que les pudiera corresponder en el futuro, por lo que no se reservan derechos para si ni para terceras personas respecto del inmueble objeto del contrato, por lo que renuncian a todos los derechos posesorios y/o de propiedad que les pudiera corresponder sobre el citado departamento, no teniendo nada que reclamar en el futuro (…) Los transferentes hacen constar que la cuota inicial de pago del inmueble objeto de traspaso fue asumida íntegramente por Elizabeth Llerena Medrano. Que las cuotas de pago mensuales al banco de materiales desde su inicio hasta la fecha están siendo asumidas por dicha cesionaria. Que los cedentes asumen la obligación de suscribir la respectiva escritura pública de transferencia de propiedad a favor de la adquirente en la fecha que esta se los solicite o una vez que esta termine de pagar el íntegro de las cuotas correspondientes al bien objeto de traspaso, todas las mejoras efectuadas en el bien inmueble como puertas y otros han sido efectuadas por la transferente (…)” (lo resaltado es propio). Luego el segundo documento suscrito entre Elizabeth María Llerena Medrano a favor de Fernando León Llerena Medrano y María Elena Ramírez Olazabal de fecha 03 de febrero del 2003, resumidamente señala “(…) La cedente Elizabeth Llerena Medrano es adjudicataria y poseedora del departamento 307, del Block III, del conjunto habitacional Las Flores , distrito de Samuel Pastor , el que

ha sido adquirido por la cedente según contrato privado de traspaso de posesión realizado por los esposos Nilia Rita Medrano Medrano y su esposo Gamaliel Sigifredo Canales riega según contrato del 02 de julio del 2002, donde ambos renuncian a todos los derechos de posesión y/o propiedad que les pudiera corresponder. Que el referido predio doña Elizabeth Llerena Medrano lo traspasa y cede definitivamente todos sus derechos de propiedad a favor de don Fernando León Llerena Medrano y María Elena Ramírez Olazabal, quienes lo vienen conduciendo en forma pacífica e ininterrumpida, la cedente renuncia a todos los derechos posesorios y/o de propiedad que le pudiera corresponder sobre el departamento, no teniendo nada que reclamar en el futuro. Que la cuota inicial del inmueble fue asumida por la cedente, también el pago mensual de las cuotas al banco de materiales desde su inicio y desde la firma del presente contrato, los adquirientes se hacen cargo y asumen los pagos ante el banco de materiales (...)". De la interpretación sistemática de las cláusulas de dichos contratos, conforme al artículo 169 del Código Civil, que contienen la exteriorización de la voluntad querida, buscada y deseada por las partes, se infiere que ante el no deseo o posibilidad de los adjudicatarios Nilia Rita Medrano Medrano y Gamaliel Sigifredo Canales Riega, de asumir la obligación de pago del precio de venta del Departamento N° 307, Block III, del Complejo habitacional Las Flores, que efectuó ORDESUR a las familias que resultaron calificadas previo sorteo público en el año 2002, obligación que comprendió el pago de una cuota inicial de \$ 483.11 dólares americanos a la firma del contrato de compraventa con garantía hipotecaria y 240 cuotas mensuales según calendario de pagos; es que dichos adjudicatarios decidieron ceder su derecho de adjudicatarios sobre dicho departamento y con ello todos los derechos y obligaciones derivadas de su condición de adjudicatarios de tal bien, entre ellos su condición de deudores con dicha entidad pública, y al mismo tiempo los derechos de propiedad sobre dicho bien; pues la cesionaria y/o traspasada asumió la obligación del pago del precio total de venta de tal departamento, generándose una cesión de posición contractual, a que alude el artículo 1435 del Código Civil; posteriormente los ahora demandados, con el contrato suscrito con la cesionaria Elizabeth María Llerena Medrano el 03 de febrero del 2003, se sustituyeron a su vez en los derechos y obligaciones de dicha cesionaria, en tal condición han tomado posesión del bien y han asumido el pago de las cuotas mensuales ante el Banco de Materiales, conforme se desprende de los recibos de folios cincuenta y tres a setenta y dos, los que han sido generados a nombre de doña Nilia Medrano Medrano, por ser quien figuraba como titular ante el Banco de Materiales; empero, el hecho de la cesión de posición contractual le fue comunicado al Banco de Materiales, por carta notarial del 05 de noviembre del 2009 que le hicieron llegar los demandados, conforme consta del documento de folios ciento siete, esto es con cinco años de anterioridad a la fecha en que dicha entidad transfiriera la propiedad del bien al demandante y su cónyuge, que fue mediante documento privado de fecha 15 de agosto del 2014, según consta de la inscripción del asiento C00005 de la Partida N° 01108171 de folios once; consecuentemente se dio cumplimiento al segundo párrafo del artículo 1435 del código civil, que señala, tratándose de cesión de posesión contractual se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión, tal conformidad se encuentra tácitamente prestada al no efectuar oposición o cuestionamiento alguno a la comunicación cursada por los ahora demandados, ello conforme a lo establecido por el artículo 141 del Código Civil; por tanto si bien la aludida cesión de posición contractual fue únicamente suscrita por la cónyuge del demandante, empero la disposición unilateral de dicho bien que contravendría en artículo 315 del Código Civil, ya sea

como nulidad o ineficacia funcional de dicho acto jurídico, no ha sido accionado por el demandante pese a tener conocimiento de su existencia, no solo por cohabitar con su cónyuge Nilia Medrano Medrano (por lo menos hasta la suscripción de la escritura de separación de patrimonios, que fue el 01 de abril del 2015), sino también por cursar cartas notariales desde el 06 de noviembre del 2009, conforme se desprende del contenido de la misiva que obra a folios veintidós del expediente acompañado N° 347-2012-CI sobre desalojo por ocupación precaria siguieron ambos cónyuges contra los ahora demandados, hecho que a su vez evidencia que el demandante y su citada cónyuge actuaron de mala fe, al suscribir la escritura pública de separación de patrimonios, ex profesamente con el propósito de perjudicar el derecho de los demandados y de la cesionaria Elizabeth María Llerena Medrano; siendo así y estando a la valoración conjunta y razonada de dichos medios de prueba, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, generan convicción para sostener que la posesión que ejercen los demandados sobre el predio materia de reivindicación no es ilegítima o sin derecho a poseer; pues tanto ellos como su inmediata transferente habrían pagado el precio de venta del bien objeto de demanda, en mérito al cual el demandante y su cónyuge estaban obligados a perfeccionar la venta a los demandados o su inmediata transferente, en cumplimiento de la cláusula sexta del contrato del 02 de julio del 2002, en observancia de lo establecido en los artículos 1352, 1354, 1361 y 1362 del Código Civil, norma última que es taxativa en señalar que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y la común intención de las partes, agregando además que no hay mérito para avocarse a declarar la nulidad o invalidez de oficio a que alude el artículo 220 del Código Civil y el IX Pleno Casatorio civil, del referido contrato de cesión de posición contractual del 02 de julio del 2002, por no ser manifiesta la causal de nulidad en que estaría incurrido dicho documento, más aun que no son parte del presente proceso, la transferente Nilia Rita Medrano Medrano ni la adquirente Elizabeth María Llerena Medrano; tampoco dilucidar sobre el mejor derecho de propiedad sobre el referido bien, porque el derecho de propiedad invocado por el demandante, proviene de la sociedad conyugal que inicialmente conformo con Nilia Rita Medrano, sociedad conyugal que fue propietaria del bien con pacto de retroventa y que en tal situación fue objeto de la transferencia de derechos y de cesión de posición contractual, comprendiendo a ambos cónyuges, pero este fue solamente firmado por uno de ellos, cuya validez o invalidez no pueden ser objeto de dilucidación en el presente proceso; empero, su existencia es relevante para legitimar a los demandados en el uso y disfrute del aludido bien en calidad de propietarios; en consecuencia, no ha quedado acreditado de modo fehaciente que los demandados carezcan de legitimidad y de derecho para mantenerse en la posesión del bien objeto de demanda, dado que conforme al artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, lo que no existe, por el contrario en el caso de autos existe pacto que no ha sido negado por el demandante, con la suscripción del documento del 02 de julio del 2002, donde se mencionó su intervención tanto de él como de su cónyuge, admitiendo y aceptando no reclamarían derecho alguno sobre el aludido bien cuando logrado el pago del precio total de venta del inmueble, por parte de la cesionaria adquirente, esta les exigiría el perfeccionamiento de la respectiva adquisición, lo que significa que a la fecha tanto los demandados como la inmediata transferente Elizabeth María Llerena Medrano, tendrían expedito su derecho para exigir el cumplimiento de lo allí

convenido, por lo que los demandados si cuentan con título jurídico que los legitima para ejercer posesión con calidad de propietarios sobre el inmueble materia de Litis. -----

CUARTO.- SOBRE EL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO: *(Determinar si a consecuencia del segundo punto controvertido corresponde ordenar que los demandados restituyan la posesión del bien materia de Litis a favor del demandante)* Como se tiene señalado en el primer considerando de la presente sentencia, en la ejecutoria citada la Corte suprema señalo que como la acción reivindicatoria implica la restitución del bien a su propietario, ello exige que siempre se haga un examen sobre el derecho de propiedad que invoca el accionante que justifique la restitución de la cosa; en el caso de autos y del análisis efectuado en los considerandos precedentes, no pasa inadvertido para el juzgador, que la adquisición del bien por parte del demandante vía adjudicación por separación de patrimonios, forma de liquidación de la sociedad de gananciales conforme al artículo 318 del código civil, presenta indicios razonables de haber sido efectuado de mala fe entre ambos cónyuges; pues desde la fecha en que fue suscrito el documento del 02 de julio del 2002, los medios de prueba en que ambos cónyuges sustentaron la pretensión de desalojo por precario, con el Expediente acompañado N°347-2012-CI, así como los antecedentes que obran en la Partida registral N°01108171, evidencian que el demandante tenía conocimiento de la suscripción del documento del 02 de julio del 2002, pese a que su persona figuraba en dicho documento pero sin firmar el documento tampoco lo cuestiono, demandando su nulidad o ineficacia; pero ambos cónyuges aprovechando que figuraban como titulares ante el Banco de Materiales, enterados del pago del precio de venta, gestionaron la transferencia definitiva y su inscripción en el registro y amparados en las bondades de la fe pública registral, sustituyeron el régimen patrimonial de la sociedad de gananciales por la separación de patrimonios, aprovechando que el documento del 02 de julio del 2002 fue firmado solo por uno de ellos, con el propósito de burlar los efectos jurídicos de dicho documento, procediendo de mala fe al constituir la titularidad exclusiva sobre dichos bien a nombre del accionante, para desconocer el contrato de transferencia de derechos y cesión de posición contractual; por lo que se concluye que si bien ante el registro público el accionante figura como propietario del bien, empero no pasa desapercibido que tal titularidad ha sido lograda sobre la base de la mala fe y en forma contraria a la Ley y el Derecho, por lo que tal titularidad tampoco puede merecer el amparo que reconoce el artículo 2014 del Código Civil, porque el demandante conocía sobre la inexactitud del derecho de propiedad que tenía la sociedad de gananciales conformada por él y su esposa, respecto del inmueble objeto de reivindicación; siendo así y habiéndose acreditado que los demandados cuentan con título jurídico que los legitima en su derecho a poseer el bien objeto de demanda, estos no tienen la obligación legal de restituir la posesión del mismo al accionante, lo que da mérito para desamparar la demanda conforme a los artículos 196 y 200 del código procesal civil.

QUINTO.- SOBRE EL CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO: *(Determinar si a consecuencia de los puntos precedentes, corresponde que los demandados paguen frutos civiles a favor del accionante y el monto al que ascendería).*- Habiéndose establecido que la titularidad del demandante inscrito en el registro público fue de mala fe, la posesión de los demandados sobre el bien objeto de demanda fue de buena fe, luego conforme al artículo 908 del Código Civil el poseedor de buena fe hace suyos los frutos, siendo así no existe obligación legal que los demandados paguen frutos civiles o por el uso del bien al

demandante, por otro lado esta pretensión a sido formulada en forma accesoria a la pretensión principal de reivindicación, siendo que tal pretensión está siendo desestimada, la pretensión accesoria debe seguir la suerte de la pretensión principal, conforme lo establece el artículo 87 del Código Procesal Civil. -----

SEXTO.- DE LOS COSTOS Y COSTAS: Conforme lo señala el artículo 412 del Código Procesal Civil, los costos y costas son de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración. En el caso de autos si bien la demanda está siendo desestimada, empero del desarrollo del proceso se advierte que la parte demandante ha tenido motivos atendibles para litigar, por lo que existe mérito para que se le exonere del pago de dichos conceptos. POR ESTOS FUNDAMENTOS CONFORME AL ARTICULO 138 DE LA CONSTITUCION E IMPARTIENDO JUSTICIA A NOMBRE DEL PUEBLO DE QUIEN EMANA DICHA FACULTAD: -----

III.- PARTE RESOLUTIVA:

FALLO: **1) DECLARO: INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda de folios de folios veintidós a veintisiete subsanada a folios treinta y cuatro, sobre **REIVINDICACIÓN y COBRO DE FRUTOS CIVILES** formulada por GAMALIEL SIGIFREDO CANALES RIEGA en contra de FERNANDO LEON LLERENA MEDRANO Y MARIA ELENA RAMIREZ OLAZABAL. **2) DISPONGO:** El archivo definitivo del presente proceso una vez que sea firme la presente sentencia. **3) SIN COSTOS NI COSTAS.** Por esta mi sentencia, así lo pronuncio mando y firmo, en la Sala del Juzgado Civil Transitorio de Camaná. **Tómese razón y hágase saber.-**

ANEXO 10

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA - 2º JUZGADO CIVIL SEDE JULIACA

EXPEDIENTE : 01188-2011-0-2111-JM-CI-02
MATERIA : REIVINDICACIÓN
JUEZ : QUISPE LAUREANO ARIEL ANTONIO
ESPECIALISTA : IVÁN PALOMINO JARA
DEMANDADO : GOMEZ TAPIA, MANUEL
DEMANDANTE : CIPRIANO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ EN REPRESENTACIÓN DE LUIS CARLOS VELARDE CANALES.

SENTENCIA N°: 03 -2016

RESOLUCIÓN N°: 67.

Juliaca, trece de enero
del dos mil dieciséis.-

VISTOS:

El proceso civil signado con el número 01188-2011-JM-CI.02, a demanda de LUÍS CARLOS VELARDE CANALES representado por Cipriano Fernández Gutiérrez, sobre Reivindicación y otros en contra de MANUEL GÓMEZ TAPIA.

§ Actos postulatorios.

PRETENSIONES.

PRETENSIÓN PRINCIPAL.

Reivindicación del bien inmueble ubicado en el jirón San Martín, signado ahora con los números 257, 259 y 261.

PRETENSIÓN ACUMULATIVA, OBJETIVA ORIGINARIA ACCESORIA.

Accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno a efecto de que se ordene si fuera el caso la demolición de todo lo edificado de mala fe en terreno ajeno e indemnización.

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA.

Su mandante y esposa, son legítimos propietarios en mayor extensión del bien inmueble, ubicado en el Jirón San Martín signado en aquel entonces con el Nro. 429 por haberlos adquirido a título oneroso de su anterior propietario Armengol Salas Vela conforme consta en la escritura pública de venta, hecho que se acredita con el testimonio recientemente otorgado por el archivo regional de Arequipa que en copia original se adjunta, el inmueble materia de restitución como es dominio público en aquel entonces funcionaba como local institucional de la Guardia Civil Institución Policial que a la fecha funciona en su local propio sito en la esquina formada por los Jirones Ramón Castilla y San Martín. Es más en aquel entonces el demandado Manuel Gómez Tapia se desempeñaba como miembro efectivo de la guardia Civil en actividad. No obstante los antecedentes pre-citados, con el demandado y su mandante habrían sostenido últimamente reiteradas conversaciones, en un principio habría admitido voluntaria y conscientemente el pago del Justiprecio respectivo reactualizado, obviamente previo peritaje por peritos especializados en la materia, (Ingeniería Civiles y Arquitectos). El demandado a sabiendas que su mandante no tiene tiempo, es un próspero ganadero de la Región Cusco y sus propiedades se encuentran ubicados en las alturas de la Provincia de Canchis, Quispichanquis y colindantes con el Distrito de Santa Rosa y Ñuñoa de la Región Puno, concretamente pertenecientes a la Provincia de Melgar Ayaviri donde también posee bienes inmuebles, propiedades dedicados a la crianza de alpacas y llamas sobre todo crianza

de ganado ovino y vacuno en pequeñas cantidades, su mandante le ha confesado que el demandado siempre había sido una persona de su entera confianza, considerándolo a su vez como uno de sus mejores amigos, consecuentemente se puede deducir que el demandado con evidente abuso de confianza sobre todo exceso de poder económico producto de las utilidades percibidas diariamente de los alquileres de los cuartos y habitaciones de Corona hotel. Igualmente el demandado después de haberle solicitado en forma sistemática y reiterativo sendos plazos, sin honrar hasta la fecha su compromiso y dizque en un cambio repentino de actitud en forma prepotente con fundamentos inconsistentes sobre todo incoherentes e ilegales se niega a honrar con su compromiso, que en forma voluntaria se habría comprometido, hasta la fecha no existe solución alguna, todo por la prepotencia y sobre todo culpa imputable al demandado, por lo que con Justa razón su mandante amparado en el Derecho Constitucional de Propiedad, previsto en el artículo 70 de la Constitución, corroborado por el 923 del C.C. ha motivado para que otorgue poder al recurrente a fin que en su nombre representación recurra directamente por ante el órgano jurisdiccional, precisamente para obtener tutela jurisdiccional efectiva para la defensa del derecho constitucional de propiedad de su demandante, es mas es de público conocimiento que el patrimonio del demandado e hijos, se han incrementado ostensiblemente, lo que por simple deducción lógica, con el sueldo de Guardia Civil antes y a la fecha con sus haberes de Policía Jubilado material y humanamente no hubiera sido posible el incremento patrimonial que ostenta, consecuentemente esta evidenciado que el inmueble materia de restitución lo posee de mala fe, ahora convertido en local comercial como se repite en forma reiterativa, construcción realizada de mala fe denominada a la fecha Corona Hotel, es más se ha evidenciado con claridad meridiana que el demandado a la fecha posee el referido inmueble materia de restitución careciendo del derecho constitucional de propiedad previsto y amparado por el artículo 70° de la constitución Política del Perú, artículo 923° del C.C; Es de público conocimiento que el demandado posee dicho inmueble en forma ilegal en connivencia y asistimiento de sus jefes oficiales de aquel entonces, hechos que deben ser materia de una severa investigación, con la apertura de un proceso administrativo a cargo del señor coronel Jefe de Inspectoría sin perjuicio de poner en conocimiento del Ministerio Público titular de la acción penal a fin que de acuerdo a sus atribuciones pueda denunciar y formular acusación contra los que resulten responsables, por la consumación de delitos evidentes, sin perjuicio de ordenarse que el demandado si fuera el caso pague a su poderdante Luís Carlos Velarde Canales y esposa por concepto de Indemnización una suma no menor de S/100,000.D.A. (cien mil dólares americanos), precisamente por los cuantiosos y flagrantes daños ocasionados en más de 30 años (treinta años) y principalmente sin perjuicio de la acesión de la propiedad del local comercial denominada Corona Hotel, por la edificación de la mala fe en terreno ajeno, esto es en propiedad legitima de los esposos Luís Carlos Velarde Canales y Lourdes Olivera de Velarde.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Ampara la demanda en lo dispuesto por los artículos: 2 inciso 16, 70 de la Constitución Política del Perú; 923, 927, 943, 949, 1969, 1985, del Código Civil y VII del Título Preliminar del Código Civil.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

El demandado MANUEL GOMEZ TAPIA, absuelve la demanda en forma negativa-contradictoria; AFIRMA principalmente: **a).**- Es legítimo propietario del inmueble materia de la reivindicación, por tanto su posesión está evidentemente justificada por haberlo adquirido mediante contrato de compra venta de sus legítimos propietarios doña Lourdes Olivera de Velarde con autorización del demandado que concurrió ante el notario manifestando su consentimiento y autorización del acto jurídico de compra venta y si bien no firmó en la escritura pública pero se desprende de la declaración del Notario Público Germán Luna Lovón en el encabezamiento de la referida escritura pública que textualmente dice “venta otorgada por la señora Lourdes Olivera de Velarde con intervención de su esposo Luís Velarde a favor de don Manuel Gómez del inmueble signado con el numero doscientos cincuenta y nueve de la calle San Martín de Juliaca por la cantidad de doscientos mil soles oro ”lo cual está certificado en la introducción que dice “(...) comparecieron: Lourdes Olivera Echegaray de Velarde, Luis Velarde Canales (...) y Manuel Gómez Tapia (...), proceden por si

y con capacidad legal, conocimiento bastante y libertad completa de que doy fe, según el examen practicado en la forma establecida por el artículo treinta y ocho de la ley del notariado, me entregaron una minuta firmada, solicitando que su contenido se eleve a escritura pública (...) in fine.” En el referido instrumento público se ha individualizado debidamente en el inmueble materia de la transferencia de dominio, se ha fijado el precio y la parte vendedora ha recibido el precio de S/. 200,000.00 soles oro a entera satisfacción e incluso se señala que la tradición se me hará en forma inmediata tal como ha ocurrido en realidad, consecuentemente en el contrato de compra venta del predio quedó perfeccionado por el simple consentimiento de las partes respecto a la cosa materia de la transferencia y al precio establecido, tal como lo señala el artículo 1172 del C.C. de 1936 dentro de cuya vigencia se celebró el contrato de compra venta que textualmente establecía: *“la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”* materializado con la entrega del inmueble. Por otro lado, el demandante Luís Carlos Velarde Canales- para el peor de los casos, prestó su consentimiento en forma tácita, ya que conforme a lo dispuesto por el artículo 1076 del Código Civil de 1936 la manifestación de voluntad puede consistir en la expresión positiva o tácita o en la ejecución de un hecho material. La manifestación tácita de voluntad se afirmó al haberse hecho la entrega material del inmueble hace más de 32 años, es decir desde noviembre de 1977 desde cuya fecha lo viene poseyendo en forma pública, pacífica, continua y a título de propietario ratificado con la inmatriculación del predio que se produjo el 10 de mayo de 1979 en la ficha 10184, partida N°. 05002984 del Registro de la Propiedad inmueble de la Localidad y conforme al principio procesal de la publicidad registral establecido por el artículo 2012 del C.C. se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones por haber transcurrido más de 32 años, significa a todas luces que el demandante intervino en la compra venta o en todo caso autorizó tácitamente la traslación de dominio del bien materia de la reivindicación; **b).**- Lo cierto y evidente es que el bien sub litis lo viene poseyendo con título legítimo que consta en la escritura pública de compra venta cuyo testimonio de esta se acompaña como prueba y mientras ese contrato realengo a la escritura pública no sea declarado nulo e ineficaz respectivamente por el Órgano Jurisdiccional sigue manteniendo y conservando su eficacia jurídica; Esa supuesta pretensión de nulidad de contrato de compra venta e ineficacia de la escritura ya se ha extinguido por la prescripción liberatoria al haber transcurrido más de 32 años desde la fecha de la inscripción registral; **c).**- Las edificaciones que se ha levantado en el terreno del inmueble adquirido y cuya fabrica ha sido inscrita por el recurrente como dueño en el Registro Público, has sido construidas en la certeza de que el terreno es de su propiedad y en aplicación del principio de la publicidad registral no puede presentarse accesión porque los hechos no encuadran en los presupuestos de la acción establecido en el artículo 943 del C.C. vigente; **d).**- Tanto el acto jurídico de compra venta, la entrega de posesión del bien materia de la reivindicación, se han producido estando en vigencia el Código Civil de 1936 lo que debe de aplicarse por ministerio del artículo 2120 del Código Civil vigente.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Ampara su contestación de demanda en lo preceptuado por los artículos: 927, 950, 2120°, 2121°, 2122° del Código Civil; 1172, 1383, 871, 850 del Código Civil de 1936; VII del Título Preliminar del Código Civil.

§ Actividad jurisdiccional.

Admisión de la demanda.- Por Resolución N°. 02 de página 41 se admite a trámite la demanda en la vía proceso de conocimiento, confiriéndose traslado a la parte demandada.

Admisión de la contestación de demanda.- Por Resolución N°. 03 de página 66, se resuelve tener por absuelto el traslado de la demanda.

Saneamiento del proceso.- Mediante Resolución N°. 11 de páginas 175 a 177 se declara saneado el proceso. Conforme al estado se fija fecha para la Audiencia de Conciliación

Audiencia de Conciliación.- De páginas 189 a190 se verifica el acta de Audiencia de Conciliación.

Audiencia de pruebas.- De páginas 223 a 227 se lleva adelante la Audiencia de pruebas.

Llamada para sentencia.- Mediante Resolución N°. 66 de página 744 por avocamiento, se dispone autos a despacho a efectos de expedir sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: FINALIDAD DEL PROCESO CIVIL.

La finalidad de proceso es definir los conflictos intersubjetivos de los justiciables, haciendo efectivo los derechos sustanciales a fin de lograr la paz social en justicia como lo dispone el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 50 inciso 4) del mismo Código.

SEGUNDO: SUPUESTOS NORMATIVOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

En principio precisa tener presente, que si bien el artículo 927° del Código Civil Peruano, no efectúa una definición de lo que es la acción reivindicatoria, es posible definirla como: *“Una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella”*¹⁸. Por otro lado la jurisprudencia nacional ha establecido *“La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, pues se protege el derecho real de propiedad, uno de cuyos atributos, es precisamente la posesión siendo oportuno señalar que mediante dicha acción el propietario no poseedor de un bien obtiene la restitución por parte del poseedor no propietario”*, (Cas. N°. 3017-2000-Lima El Peruano 05-11-2001). *“La facultad de reivindicar o ius vindicando, es el derecho del propietario de recurrir a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno”* (Cas. 3034-01-Arequipa, El Peruano 02-05-2002); En consecuencia los requisitos son: **a).- La ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien:** La acción de reivindicación corresponde exclusivamente al propietario de bienes muebles como de inmuebles, tanto al propietario exclusivo como al copropietario (artículo 979 Código Civil), nace del derecho de propiedad, pero cuyos efectos recaen en la posesión del bien; **b).- Esté destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad:** Se funda en el derecho de propiedad, que concede el jus possidendi, es decir el derecho a la posesión, lo cual está regulado en el artículo 923 del Código Civil. Este derecho a la posesión, es el que se reclama en la acción reivindicatoria. El propietario podrá ejercer la acción reivindicatoria en cualquier momento. El artículo 927 Código Civil la ha hecho imprescriptible, salvo que el poseedor haya ganado la posesión; **c).- El bien esté poseído por otro que no sea el dueño:** El bien en litis debe estar bajo la posesión de otra persona ajena al propietario ni tenga título legítimo para la posesión; **d).- El bien sea una cosa determinada:** El bien objeto de la reivindicación será necesariamente una cosa mueble o inmueble y habrá de ser determinada para que pueda ser identificada.

TERCERO: ONUS PROBADI.

Corresponde probar los hechos a quien los invoca, como lo dispone el artículo 196 del Código Procesal Civil y de conformidad con lo establecido por el artículo 197 del mismo Código, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo en la resolución sólo serán expuestas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión; *“dicha norma procesal (artículo 197 del Código Procesal Civil) crea la exigencia en el juzgador de mérito de realizar una íntima apreciación y valoración de todos los medios probatorios, válidamente actuados por las partes en el proceso, pero ello no obliga a expresar en detalle todas las operaciones mentales que realizó, sino sólo expresar los elementos relevantes que dan sustento a su decisión, lo que crea una concreción en materia probatoria”*¹⁹.

¹⁸ Conforme a la definición dada en la doctrina argentina por Ricardo J. Papaño y otros, en *“Derecho Civil: Derechos Reales”*, Tomo II, Editorial Astrea; Buenos Aires”

¹⁹ Casación Nro. 552-99/ SAN ROMÁN, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de octubre de 1999, páginas 3772-3773.

CUARTO: ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

Mediante la presente acción se pretende se reivindique la propiedad del demandante, esto es, el bien inmueble ubicado en el jirón San Martín, signado ahora con los números 257, 259 y 261 de esta ciudad de Juliaca, así como la adquisición de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno a efecto de que se ordene si fuera el caso la demolición de todo lo edificado de mala fe en terreno ajeno, debiendo establecerse que esta Judicatura se pronunciará respecto a los puntos controvertidos establecidos en la Audiencia de Saneamiento y Conciliación²⁰, por lo tanto se emitirá pronunciamiento conforme a los medios probatorios presentados por las partes, en virtud de que a través de ellos se produce certeza y convicción al Juzgador en relación a los hechos que se sustentan en la demanda y contestación conforme lo dispuesto por el artículo 188° del Código Procesal Civil, teniendo presente que con relación a la pretensión accesoria de **Indemnización de Daños y Perjuicios** a petición del demandante y por resolución número 59 de página 695 y 696 del proceso se resuelve tener por desistido.

QUINTO: DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

5.1.- A efectos de acreditar el derecho de propiedad, el demandante postula las pretensiones ofreciendo como medios de prueba **a).-** El testimonio número 1027 que contiene el testamento de fecha veintisiete de febrero del año de mil novecientos cuarenta y cuatro de páginas 12 y siguientes, por el cual Faustino Salas Díaz la otorga, declarando haber comprado en matrimonio además y en lo pertinente la casa en la ciudad de Juliaca del Departamento de Puno ubicada en la calle San Martín signada con el número doscientos siete, procreando varios hijos hijos llamados Samuel, Josefina, Armengol, Orfelina, Olinda y Pastor Salas Vela, declarando además que su hijo Armengol se distribuirá la casa de Juliaca; **b).-** Testimonio de compra venta número 201 de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos sesenta y nueve, elevado a escritura pública por ante el Notario José Gonzales Grambell, la que corre de páginas 15 a 20 de autos, del cual se desprende que ARMENGOL SALAS VELA transfiere en compra venta las **acciones** que le corresponde en favor de LOURDES OLIVERA DE VELARDE.

5.2.- De la cláusula PRIMERA del testimonio glosado en el numeral 2 aparece: *El vendedor es propietario de una acción en el inmueble ubicado en la ciudad de Juliaca Provincia de San Román del Departamento de Puno, calle San Martín número cuatrocientos veintinueve de dicha ciudad de Juliaca. El inmueble en su totalidad fue de propiedad de los padres del vendedor, señores Faustino Salas Díaz y Luisa Vela de Salas que fallecieron hace muchos años atrás. Mediante una División y Partición extrajudicial realizada entre todos los herederos de los nombrados padres del vendedor, a éste le ha correspondido los lotes número cuatro (4) y cuatro prima (4') según el plano bajo escala levantado por el Ingeniero Don Carlos Yneberry y que forma parte de la partición extrajudicial mencionada, con los linderos, mediciones perimétricas, entradas y salidas que igualmente figuran en dichos planos que el comprador conoce; En el lote N° 4 hay unas construcciones antiguas y ruinosas con paredes de adobe y techos de calamina, cuyo estado de conservación la compradora también conoce, haciéndose presente que la venta se hace como terreno simplemente, ya que las construcciones son pequeñas y en estado de ruina.*

²⁰ Audiencia verificada el 31-01-2012 conforme aparece el acta obrante a páginas 189 y 190 de autos. Señalándose como punto controvertido: 1.- Determinar el derecho de propiedad que le corresponda a las partes respecto del inmueble ubicado en el jirón San Martín número 259 de esta ciudad; 2.- De acreditarse lo anterior determinar si corresponde la entrega por adquisición del inmueble materia de lisis a favor de Luis Carlos Velarde Canales por derecho propio en representación de la sociedad conyugal; 3.- De acreditarse lo anterior determinar si corresponde el pago de una indemnización a favor del demandante; 4.- Determinar si la posesión del demandado es con título que justifique ese hecho.

5.3.- De las escrituras públicas de páginas 105 a 126 cuya copias idóneas respecto de la transacción sobre particiones corren de folios 153 a 160 y con relación a las transacciones sobre particiones y escritura pública de división y partición en vía de igualación de haberes otorgado por Pastor Salas Vela y otros de páginas 121 a 126, de la cláusula séptima se desprende: Se adjudica a favor de doña Lourdes Olivera de Velarde en pago de su haber equivalente al diecinueve punto cincuenta y ocho por ciento, en la casa cuatrocientos diecinueve de la calle San Martín del Distrito de Juliaca, Provincia de San Román Departamento de Puno, la parte signada en el plano con el número uno con un área de trescientos treinta y cinco metros cuadrados, circunscrita dentro de los linderos y medidas perimétricas particulares siguientes: Por el frente calle San Martín, con diecisiete metros lineales, por el fondo parte de casa adjudicada a los hermanos Zaida y Dante Chávez Salas, con diecisiete metros lineales; Por el costado derecho propiedad de los herederos de don Juan Pastor Gonzales con diecinueve punto ochenta metros lineales y por el costado izquierdo, el callejón existente con diecinueve punto setenta metros lineales.

5.4.- En el acto de la diligencia de inspección judicial de páginas 225 a 227 se identificó el inmueble edificado “Hotel Corona” y tiendas comerciales de cinco niveles (pisos) y de material noble de data antigua, signado con el número 259 de la Avenida San Martín numeración que hasta los actuales no fueron observados menos cuestionados.

5.5.- Del análisis pertinente, que si bien concurren divergencias respecto de la numeración, sin embargo a la valoración conjunta y razonada como características, ubicación y verificación in situ por parte del Magistrado como el asentimiento tácito de las partes en el acto de la diligencia de inspección judicial no hacen mas que determinar: **5.5.1).**- Que, se trata del inmueble sub materia; **5.5.2).**- Que, se ha establecido el tracto sucesivo respecto del bien inmueble.

SEXTO: DE LA CONCURRENCIA DE REQUISITOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

6.1.- En los fundamentos supra se ha desarrollado los requisitos de la acción reivindicatoria estableciendo que sea ejercitada por el propietario que no tiene la posesión del bien; Esté destinada a recuperar el bien; El bien esté poseído por otro que no sea el dueño; El bien sea una cosa determinada. Sobre el respecto corresponde verificar principalmente si el demandante es propietario no poseedor y por su parte el demandado es poseedor no propietario, ya que como se tiene expuesto la cosa o el bien se halla determinado.

6.2.- Intra proceso y a página 48 a 51 corre análogamente la Escritura Pública N°. 139 de fecha 17 de noviembre de 1977 celebrado por ante Notario Público Germán Luna Lovón, por el cual LOURDES OLIVERA DE VELARDE adquiriente del predio mediante escritura pública número 591 de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos sesenta y nueve glosado, transfiere a título de compra venta el bien inmueble ubicado en la Calle San Martín N°. 259 de trescientos treinta y cinco metros cuadrados cuyas colindancias son: Por el Norte con propiedad de la familia Gonzales Boldrine; Por el Sur puerta de calle que sirve de entrada y salida a los demás herederos; Por el Este con la Calle San Martín con 17 metros y por el Oeste con propiedad vendida por los hermanos Zaida y Dante en favor de M. Catacora, a favor de MANUEL GÓMEZ TAPIA (demandado).

6.3.- En consecuencia resulta evidente que en el proceso concurren dos títulos de propiedad, la primera de las mencionadas sin registro de data anterior cuya titularidad corresponde a Lourdes Olivera de Velarde esposa del demandante como lo afirma el referido y la subsiguiente por acto traslativo de propiedad otorgada por la mencionada titular en favor del demandado MANUEL GÓMEZ TAPIA registrado en la Oficina Regional de Registros Públicos de la Provincia de San Román Juliaca como lo acredita el certificado literal de página 52 del proceso.

SÉTIMO: DEL POSEEDOR ACTUAL A TÍTULO DE PROPIETARIO.

7.1.- A efectos del presente tópico, nuestra sistemática procesal civil clasifica los documentos en atención a los sujetos de quienes provienen, permite la existencia de los llamados documentos públicos y privados, en tanto el Documento Público es el otorgado por funcionario autorizado a dar fe pública, en tanto lo realice dentro de ámbito de su competencia material y territorial y con las formalidades que la Ley dispone, en consecuencia los documentos públicos gozan de autenticidad, prueban su contenido por sí mismos; Para **Palacio** el valor probatorio del documento público en su aspecto extrínseco se presume auténtico hasta tanto se acredite lo contrario a través de una declaración judicial, El documento público cuya apariencia es regular tiene a su favor una presunción de autenticidad que transfiere en ese aspecto la carga de la prueba a quien niega su autenticidad, falsedad que puede ser apreciada bajo tres categorías: **1).- La falsedad material** que afecta el instrumento público a través de adulteraciones, supresiones o modificaciones en su texto; **2).- Falsedad intelectual** que concierne a la realidad de los hechos o actos que el oficial público declara contenidos en su presencia; **3).- Falsedad ideológica** se refiere a las circunstancias que se invocan o producen frente al funcionario público cuya autenticidad este no puede avalar; en consecuencia la autenticidad del documento se presume por el solo hecho de su presentación, gozan de pleno valor frente a las partes y terceros como resultado de la fe pública que el legislador les reconoce y que se mantiene en tanto no sea anulado, la nulidad debe obtenerse por acción autónoma de naturaleza declarativa.

7.2.- En consideración a lo expuesto y los actuados, la titularidad del demandado MANUEL GÓMEZ TAPIA respecto del inmueble sub materia hasta el estado procesal vigente se halla establecido, toda vez que el acto jurídico traslativo de dominio otorgado por Lourdes Olivera de Velarde surte todos los efectos legales por cuanto **“los documentos públicos mantienen su eficacia mientras no sea declarado judicialmente su ineficacia”** (exp. N°. 238-95. 5° Sala Civil (Hinojosa Mínguez, Alberto, jurisprudencia civil, Lima 1997, T.2, P.318), consecuentemente produce todos sus efectos mientras no sea rectificado o declarado su invalidez judicialmente, en tanto el proceso de reivindicación no es la idónea para declarar la nulidad menos contra el principio de congruencia.

7.3.- Por tanto en el decurso procesal se halla establecido que el demandado ostenta la posesión directa del inmueble del jirón San Martín materia de la demanda a título de propietario, consecuentemente no se halla probado que el predio **esté poseído por otro que no sea el dueño**, en tal virtud la demanda deviene en infundada.

OCTAVO: DE LAS CUESTIONES PROBATORIAS.

8.1.- A páginas 95 a 98 subsanado a páginas 140 a 141 el demandante interpone TACHA en contra de: **a).-** Testimonio de Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 1977; **b).-** Copia del Asiento Registral contenido en la Ficha N°. 10184 Tomo 51 Asiento 1023, bajo los siguientes argumentos: Que, en la celebración del Acto Jurídico contenido en la Testimonio de Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 1977 no ha participado menos ha tenido conocimiento de su contenido y suscripción y dicho acto jurídico y estaría incurso en causal de nulidad establecida en los **incisos 1), y 5) del artículo 219° del Código Civil**. De la misma forma refiere que el Asiento Registral contenido en la Ficha N°. 10184 Tomo 51 Asiento 1023, es nulo de pleno derecho toda vez que el demandado en connivencia con el Registrador Público de aquel entonces han procedido a la Inscripción sin haber cumplido las formalidades de ley.

8.2.- De acuerdo con lo preceptuado por el artículo 300 del Código Procesal Civil la tacha es procesal promover contra documentos, sin embargo respecto de la referida cuestión probatoria es pertinente puntualizar que está orientada a cuestionar la eficacia de un medio probatorio basándose ya sea en su falsedad o nulidad formal; La primera premisa cuestiona

la autenticidad de un documento en cuanto a la forma y la segunda supone la existencia de un documento no idóneo para surtir los efectos jurídicos deseados.

8.3.- De la fundamentación fáctica alegada respecto del Testimonio de Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 1977 y Copia del Asiento Registral contenido en la Ficha N° 10184 Tomo 51 Asiento 1023, se verifica que no está referida a la nulidad formal o falsedad de la prueba documental, **sino a elementos esenciales de la estructura del acto jurídico** y no es procesal ventilar menos permite pronunciamiento jurisdiccional por vía de tacha respecto de la nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de la voluntad y simulación absoluta previstos en los incisos 1 y 5 del artículo 219 del Código Civil, invocado por el demandante.

8.4.- En el decurso procesal, el demandante acopia como actividad probatoria destinada a demostrar que la **escritura pública N°. 139** de fecha 17 de noviembre de 1977 celebrado por ante Notario Público de Sicuani Germán Luna Lovón, otorgado por LOURDES OLIVERA DE VELARDE a favor de MANUEL GOMEZ TAPIA, **ES FALSA**, la denominada pericia documentoscópica la que obra a página 298 a 314 admitido por el Juzgado como Prueba de Oficio mediante Resolución N°. 30 de páginas 324-325, en el que se **concluye** que el documento dubitado **“escritura pública N° 139 de fecha 17 de noviembre de 1977”**, adolece de irregularidades documentoscópicas que permitiría inferir presencia de FRAUDE DOCUMENTAL; De dicha documental es posible verificar conclusiones ambigüas específicamente respecto de la minuta que da lugar a la escritura pública y se concluye por un **posible** fraude documental en tanto las posibilidades y probabilidades no constituyen fundamento suficiente a efectos de restar validez un documento público, menos por vía de cuestionamiento probatorio, es mas no reúne las exigencias legales de idoneidad judicial civil, por cuanto no fueron nombrados por el juzgado con las formalidades legales, menos cumplen las exigencias legales explicativas en audiencia judicial.

8.5.- Respecto de la Inscripción Registral del derecho de propiedad del demandado; El asiento registral es producto de la calificación emitido y redactado por un profesional del derecho, luego de un estudio pormenorizado del mismo en el cual debe revisar entre otros temas la validez del acto y que haya estado sujeto al principio de legalidad y estando apto el título para ser inscrito se publica la información que sea trascendente para el conocimiento de terceros la cual recibe cierta protección de **intangibilidad** del contenido de los asientos registrales salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme, en consecuencia por el **principio de legitimación** regulado por el artículo 2013 que contiene una presunción juris tantum de validez de la inscripción mientras no se demuestre su inexactitud o se declare su nulidad, es cierto y produce todos sus efectos, entonces atendiendo que el acto jurídico materia de inscripción mantiene validez por imposibilidad jurídica de declarar su nulidad vía tacha, lo propio ocurre con la cuestión probatoria en contra del inscripción registral, por lo que las cuestiones probatorias devienen en improcedentes.

NOVENO: DE LAS PRETENSIONES ACUMULATIVAS, OBJETIVAS ORIGINARIAS ACCESORIAS.

El demandante hace ejercicio de acciones bajo la forma de pretensiones accesorias de: **a)** Accesión de propiedad por edificación de mala fe en terreno ajeno a efectos que se ordene de ser el caso la demolición de todo lo edificado de mala fe en terreno ajeno; **b).-** El pago de indemnización. Acciones que en aplicación *contrario sensu* del artículo 87 del Código Procesal Civil al ser desestimada la pretensión principal lo propio ocurre con las accesorias, pues lo accesorio sigue la suerte del principal, así corrobora la jurisprudencia nacional : *"(...) Con arreglo a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 87 del citado Código Procesal (Civil), al declararse fundada la pretensión principal, se amparan también las accesorias, según sea el caso y obviamente al desestimarse la primera, corresponde igualmente desestimar las accesorias, sin que sea necesario explicar por qué motivo se declaran infundadas las pretensiones accesorias que fundamentalmente tienen como conclusión amparar la principal"*²¹;

²¹ PRIORIO POSADA GIOVANI, Cien mejores autores Código Civil Comentado.

Casación Nro. 1360-98/ Cono Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 25 de noviembre de 1998, página 2099.

DÉCIMO: En audiencia de pruebas de páginas 223 y siguientes del proceso, por resolución N°. 21 se manda a reservar la solicitud de remisión de copias al Ministerio Público; Sobre el respecto el juzgador no verifica motivos menos prueba indiciaria capaz de convocar ingredientes jurídico de tipicidad que justifique dicho pedido, por lo que no es procesal disponer la remisión pretendida, dejando a salvo el derecho del demandante que de considerarlo pertinente y procesal de ocurrir en la forma y tiempo pertinente si lo viere por conveniente.

DÉCIMO PRIMERO: DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO.

Por imperativo de lo preceptuado por los artículos 410° y 411° del Código Procesal Civil las costas y costos están a cargo de la parte vencida, por lo que corresponde ordenar que el demandante las pague en ejecución de sentencia.

§ Decisión.

Por loa fundamentos expuestos.

Apreciando lo hechos y valorando las pruebas en forma conjunta y razonada, y conforme a lo preceptuado por los artículos 200 del Código Procesal Civil y 138° de la Constitución Política del Estado, impartiendo Justicia a Nombre de la Nación de quien emana esta potestad;

FALLO:

UNO: Declarar **IMPROCEDENTE** la remisión de copias por ante el Ministerio Público, dejando salvo el derecho del demandante de recurrir en la forma y tiempo pertinentes, si viere por conveniente.

DOS: Declarando **IMPROCEDENTE** la Tacha de documentos interpuesta por el Apoderado Judicial de LUÍS CARLOS VELARDE CANALES en contra de: **1)** Testimonio de Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 1977; **2)** Copia del Asiento Registral contenido en la Ficha N° 10184 Tomo 51 Asiento 1023.

TRES: Declaro **INFUNDADA** la demanda de páginas veintiuno y siguientes del proceso, interpuesta por LUÍS CARLOS VELARDE CANALES representado por Cipriano Fernández Gutiérrez sobre; **Pretensión principal:** REIVINDICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL JIRÓN SAN MARTÍN, SIGNADO AHORA CON LOS NÚMEROS 257, 259 Y 261 DE LA CIUDAD DE JULIACA PROVINCIA DE SAN ROMÁN DEPARTAMENTO DE PUNO; **Pretensión acumulativa, objetiva originaria accesorio:** LA ACCESIÓN DE PROPIEDAD POR EDIFICACIÓN DE MALA FE EN TERRENO AJENO A EFECTOS QUE SE ORDENE SI FUERA EL CASO LA DEMOLICIÓN DE TODO LO EDIFICADO DE MALA FE EN TERRENO AJENO, en contra de MANUEL GOMEZ TAPIA; **Con** pago de costas y costos del proceso a cargo del demandante.

Así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho del Segundo Juzgado Civil de la Provincia de San Román Juliaca.- **T. R. y H.S.**-----

ANEXO 11

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA DE LA CIUDAD DE TRUJILLO

EXPEDIENTE N° : 4634-2010-0-1601-JR-CI-03
DEMANDANTE : MARÍA EMÉRITA PEÑA DE GARCIA
DEMANDADO : MOISÉS SÁNCHEZ MATILLA
MATERIA : REIVINDICACIÓN, ACCESIÓN Y PAGO DE FRUTOS
JUEZ : DRA. JULIA E. POZO ÁLVAREZ
SECRETARIO : DR. RUSEL CARBAJAL SANGAMA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTIDOS

Trujillo, cinco de Febrero
Del dos mil catorce.

SENTENCIA

VISTOS: el proceso. **AVÓQUESE** al conocimiento la Juez Supernumeraria que suscribe por disposición Superior.

I. PARTE EXPOSITIVA.

ASUNTO:

Mediante escrito de folios cuarenta y uno a cincuenta y cinco, **MARIA EMERITA PEÑA DE GARCIA**, recurren al órgano jurisdiccional e interponen demanda sobre Reivindicación de bien, Accesoión y Pago de Frutos, contra **MOISES ANTONIO SANCHEZ MANTILLA**.

PETITORIO:

Con la acción instaurada, la recurrente pretende como pretensión principal la reivindicación del bien de su propiedad ubicado en el Jr. Unión N° 978-982, de esta ciudad, inscrito en la Partida N° 03062705 del la Registro de Propiedad Inmueble de Registros Públicos, que actualmente se encuentra en posesión del demandado; y como pretensión accesoria la Accesoión a fin que se le declare propietaria de las edificaciones de mala fe; y el Pago de Frutos por el uso y disfrute del bien, cuyo monto será determinado por los perito desde mil novecientos ochenta hasta la efectiva desocupación del bien.

HECHOS EN QUE SUSTENTA LA DEMANDA:

La demandante expone como fundamentos los siguientes: **a)** Refiere que la recurrente es propietaria del predio en merito al Testamento de fecha veinte de abril del dos mil seis, otorgado ante el Notario Carlos Cieza Urrelo, cuya ampliación obra inscrita en el Asiento B00001 de la Partida Electrónica N° 11053505 del Registro de Testamentos de Trujillo, en cual se le instituye como heredera de la causante Cristina Leonor Ponce Finochetti; **b)** Alega que el proceso se dirige la persona que viene poseyendo de manera arbitraria un área de terreno de 219.11 m², el cual según numeración de finca de la Municipalidad Provincial de Trujillo se encuentra dentro de los linderos del predio con número de finca Jr. Unión N° 978-982 de esta ciudad; **c)** Asimismo refiere que solicita la Accesoión, por cuanto de mala fe se han levantado construcciones, conducta que se encuentra inmersa en el Artículo 943° del Código Civil; **d)** Refiere que solicita el Pago de Frutos debido a que desde aproximadamente del año mil novecientos ochenta el demandado se encuentra habitando de manera ilegítima y de mala fe la propiedad de la recurrente. Fundamenta Jurídicamente su pretensión y ofrece medios probatorios.

ADMISIÓN, TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Se admite la instancia mediante resolución número uno de folios cincuenta y seis, y se confiere traslado al demandado por el término de ley, bajo apercibimiento de ser declarado rebelde.

MOISES ANTONIO SANCHEZ MANTILLA.

Por escrito de folios ciento veintitrés a ciento veintisiete, se absuelve el traslado de la demanda alegando fundamentalmente que el inmueble que la parte demandada ocupa se encuentra comprendido dentro del predio "Aranjuez" que pertenece a la sucesión de Santa María Ortega, que lo detentan conforma a la Escritura Pública de fecha veinte de octubre de mil ochocientos setenta; b) Alega que al respecto el Tribunal Registral ha decidido la cancelación definitiva de dicha partida al no detentar tracto sucesivo; c) Alega que el demandado es propietario del predio materia de litis, al haberlo adquirido de su legítimo propietario conforme lo demuestra con su título de propiedad. Fundamenta Jurídicamente su pretensión y ofrece medios probatorios.

SANEAMIENTO, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS, ADMISIÓN Y ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:

Mediante resolución número cinco de folios ciento cuarenta a ciento cuarenta y uno, se declara infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, presentado por el demandado Moisés Sánchez Mantilla; y se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida, por ende saneado el proceso; disponiéndose que las partes cumplan con proponer los puntos controvertidos.

Por resolución siete de folios ciento sesenta y ocho, se fijan los puntos controvertidos, se admiten y actúan los medios probatorios y se señala día y hora para la Audiencia de Pruebas, a iniciarse con la Inspección Judicial de folios doscientos veintiuno a doscientos veintidós, la misma que se suspende todas las veces que no pudieron acceder al inmueble. Mediante Resolución quince de folios doscientos cuarenta y siete a doscientos cuarenta y ocho, se dispone entre otros, declarar infundada la nulidad deducida por el demandado y se señala día y hora para la inspección judicial, la cual obra a folios doscientos setenta y uno a doscientos setenta y cinco. A folios trescientos catorce a trescientos dieciséis obra la continuación de audiencia de pruebas.

Mediante Resolución veintiuno de folios trescientos cuarenta y cinco, se dispone pasen los autos a despacho para sentencia; procediéndose en este estadio a expedir la que corresponde.

II. PARTE CONSIDERATIVA.

PRIMERO.- Del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva

El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es aquél por el cual, toda persona como integrante de la sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca garantías mínimas para su efectiva realización, es decir, se llegue a la solución de un conflicto o la eliminación de una incertidumbre jurídica; tal es así que nuestra Constitución Política consagra en su artículo 139° inciso 3: "*son principios de la función jurisdiccional: (...) La observación del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...)*"; y, por su parte el Código Civil en su Artículo I del Título Preliminar: "*Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso*".

SEGUNDO.- Carga de la prueba:

Del mismo modo, por disposición de los artículos 188° y 196° del Código Procesal Civil, los medios probatorios ofrecidos por las partes, tendrán por finalidad acreditar los hechos expuestos, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar las decisiones; sin soslayar que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configura su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos; medios probatorios que serán valorados por el juzgador en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; expresando en la resolución solo las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, de conformidad con lo establecido por el artículo 197° del citado cuerpo normativo.

TERCERO.- Respecto de la Reivindicación:

El artículo 923 del Código Civil prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Por otro lado, la acción reivindicatoria es el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo

derecho real de la propiedad de perseguir el bien sobre el cual recae su derecho. Una de las facultades que confiere el derecho de propiedad es la de **reivindicar** el bien.

El **ius vindicandi**, es el derecho que le asiste al propietario de recurrir a la justicia reclamando el objeto de su propiedad, evitando la intromisión de un tercero ajeno; para ello el reclamante debe probar ser propietario del bien cuya titularidad ostenta y que el demandado debe poseer sin tener derecho oponible al demandante²².

En suma la acción reivindicatoria persigue la restitución del bien y la ejerce el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para recuperar su posesión²³. Y su procedencia se concreta por la concurrencia de los siguientes elementos: a) que la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien, b) que este destinada a recuperar el bien, c) que el bien este poseído por otro que no sea el dueño; y, d) que el bien sea una cosa determinada²⁴.

CUARTO. Sobre los Puntos Controvertidos.-

En atención a lo actuado en el proceso, es conveniente precisar que se procederá analizar en un primer término los puntos controvertidos referidos a la reivindicación y no en el orden establecido mediante resolución siete, ello para mejor resolver.

3. “Determinar si el demandante acredita su condición de propietario no poseedor del inmueble ubicado en el Jirón Unión N° 978 – 982 - Trujillo, inscrito en la Partida Electrónica N° 03062705 del Registro de Propiedad Inmueble de la Libertad”.

4. “Determinar si el demandado es poseedor no propietario del inmueble antes mencionado”.

5. “Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde declarara la reivindicación a favor del demandante del inmueble ubicado en el Jirón Unión N° 978 – 982 - Trujillo”.

4.1. Respecto a la propiedad que ostenta el demandante:

De acuerdo al petitorio de la demanda, y a lo actuado en el proceso, el inmueble materia litis se encuentra ubicado en la Calle Unión 978-982, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, con un área de 433.44 m², conforme se advierte del Plano Perimétrico y de Lotización de folios diecinueve a veintidós; inscrito en la Partida Registral N° 03062705 de la Oficina Registral, Zona Registral N° V – Sede Trujillo, obrante a folios dos a once, en el cual se advierte que el inmueble materia de litis es propiedad de María Emerita Peña de García, ahora demandante, conforme a la traslación de dominio por Institución de legatario de fecha veinte de abril del dos mil seis.

4.2. Sobre el título que ostenta el demandado para poseer el bien materia de litis:

Tanto del escrito de demanda como de la contestación, se puede advertir que la posesión del inmueble viene siendo ejercida por la parte demandada, y de la inspección judicial cuya acta obra de folios doscientos setenta y uno a doscientos setenta y cinco, se advierte que el predio es de adobe con techo de vigas de madera y carrizo, debidamente distribuida, destinada para casa habitación.

De otro lado, de acuerdo a la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos, obrante a folios ciento nueve a ciento diez, se advierte que el demandado **Moisés Antonio Sánchez Mantilla** adquirió el inmueble materia de litis, con un área de 291.34 m², del ciudadano Gustavo Alfredo Santa María Padros, con fecha diez de enero de dos mil once, documento que al no haber sido tachado por la parte demandante para el presente proceso surte todos sus efectos, en consecuencia será considerado como un justo título; sin soslayar lo prescrito por el artículo 221° del Código Procesal Civil.

4.3. Sobre los elementos de la reivindicación

²² Casación N° 3712-2002-Loreto, en el Código Civil..., Op. Cit., p. 325.

²³ Casación N° 1050-2001-Cono Norte, en el Código Civil..., Op. Cit., p. 326. Así también lo tiene establecido la Corte Suprema cuando en la casación N° 3436-2000-LAMBAYEQUE ha señalado que la acción reivindicatoria se define por la concurrencia de los siguientes elementos (i) que la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien, y (ii) que el bien éste poseído por otro que no sea el dueño.

²⁴ CAS 3436-2000 – Lambayeque del 11-07-2002

Corresponde analizar si los hechos esgrimidos por el demandante configuran los elementos que constituyen la acción reivindicatoria, en ese sentido tenemos:

- A. Respecto a si la acción la ejercita el propietario que no tiene la posesión del bien:** este supuesto es cumplido por el demandante, dado que ha acreditado ser propietario del predio materia de litis cuyo título se encuentra inscrito en Registros Públicos, y que no detenta la posesión del bien, encontrándose legitimado a interponer la presente acción.
- B. Respecto a la intención de querer recuperar el bien:** Como se desprende del petitorio de la demanda el actor tiene como pretensión principal la recuperación del inmueble sub litis y como pretensión accesoria la accesión y pago de frutos.
- C. Respecto a si el bien esta poseído por otro que no es el propietario:** Si bien durante la secuela del proceso se ha acreditado que el predio sub litis se encuentra poseído por un tercero que no es el propietario registral; también es verdad, que quien se encuentra en posesión de dicho inmueble lo hace en virtud a haber adquirido su derecho de propiedad mediante Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos, obrante a folios ciento nueve a ciento diez; ante tal realidad, y no siendo materia de la controversia determinar cual de los dos títulos debe tener preferencia, es imposible determinar que el demandado Moisés Antonio Sánchez Mantilla, este poseyendo el bien sin ser propietario.
- D. Respecto a que el bien es una cosa determinada:** Presupuesto que si bien se encuentra acreditado en el proceso, en mérito que el inmueble se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 03062705 de la Oficina Registral, Zona Registral N° V – Sede Trujillo; sin embargo debe advertirse que el predio materia de litis que reclama el demandante es un área de 433.44 m², tal y como se advierte del Plano Perimétrico y de Lotización de folios diecinueve a veintidós, empero el demandante solo posee un área de 291.34 m², es decir un área de menor extensión, ello se corrobora con la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos, obrante a folios ciento nueve a ciento diez, y con el Plano de Localización, Plano Perimétrico, Memoria Descriptiva de folios ciento cinco a ciento siete.

Dentro de este contexto se deja establecido que la accionante no cumple con uno de los presupuestos para pretender reivindicar el inmueble materia de litis, razón por la cual, debe emitirse un pronunciamiento inhibitorio de improcedencia, en merito a ello no corresponde pronunciamos respecto los demás puntos controvertidos, dejando a salvo el derecho de la parte demandante para que haga valer su derecho en el modo y forma que corresponda.

QUINTO. Sobre las pretensiones accesorias.-

Luego de haberse analizado los puntos controvertidos referidos a la reivindicación, y haberse establecido que el demandante no cumple con los presupuestos indispensables para estimar su pretensión; ello a conllevado ha establecer que siendo que el análisis de los siguientes puntos controvertidos referidos a la Accesión y Pago de Frutos se encuentran supeditados ha que el primero haya sido favorable al demandante, consideramos que estos también deben ser desestimados, de conformidad con la máxima legal que señala **“accesorium sequitur principale”** o mejor dicho **“A lo accesorio le sigue la suerte del principal”**.

III. PARTE RESOLUTIVA:

Por estas consideraciones, dispositivos legales invocados y de conformidad con lo normado por los artículos 138° de la Constitución Política del Estado y artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; administrando justicia a Nombre de la Nación;

FALLO: Declarando **IMPROCEDENTE** a demanda interpuesta por **MARÍA EMÉRITA PEÑA DE GARCÍA**, sobre **REIVINDICACIÓN** contra **MOISÉS ANTONIO SÁNCHEZ MANTILLA**. Consentida o ejecutoriada que sea esta resolución: **ARCHÍVESE** el expediente conforme a Ley. **NOTIFIQUESE.**