



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE	: 2097-2008
DEMANDANTE	: SUSY RAQUEL ANICETO RAMOS
DEMANDADO	: RICHARD ACUÑA NUÑEZ Y OTRA
MATERIA	: REIVINDICACION
JUEZ	: DRA. HAYDEE ROCIO MONTALVO BONILLA
SECRETARIA	: DRA. PAOLA GERBACIO CHAVEZ

RESOLUCIÓN NÚMERO: CINCUENTA Y SEIS

Trujillo, nueve de Mayo
del año dos mil doce.-

I. EXPOSICIÓN DEL CASO:

- 1. ASUNTO:** El caso materia de análisis es un proceso instaurado por doña Susy Raquel Aniceto Ramos en la persona de su apoderada judicial doña Blanca Liliana Aniceto Ramos contra César Acuña Peralta, Carmen Rosa Núñez de Acuña, y contra los litisconsortes necesarios pasivos Richard Frank Acuña Núñez y Kelly Rosalyn Acuña Núñez, sobre Reivindicación, Accesión e Indemnización por Daños y Perjuicios.
- 2. PETITORIO:** La accionante solicita al órgano jurisdiccional vía **Reivindicación**, que los demandados desocupen y le entreguen el inmueble de su propiedad ubicado en **Manzana 1 Lote 2 de la Parcela Los Tumbos, del Distrito de Huanchaco**, el cual se encuentra debidamente inscrito en la Partida Electrónica Número 14084847 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Libertad, así mismo formula como pretensiones accesorias la **Accesión de lo construido, el Desalojo y el pago de S/.30,000 (treinta Mil Nuevos Soles) por concepto de Indemnización por Daños y Perjuicios,**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

atendiendo a que los demandados vienen poseyendo el referido inmueble en forma ilegítima al no ostentar título que justifique su posesión.

3. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA PRETENSIÓN:

- a)** La apoderada de la demandante manifiesta que su representada doña Susy Raquel Aniceto Ramos es propietaria del inmueble sito en el lote 2 Manzana 1 de la Parcela Los Tumbos en el Distrito de Huanchaco, con derecho inscrito en la Partida Electrónica Numero 14084847 siendo su antecedente Registral la Partida Electrónica Número 14078561 del Registros de Propiedad Inmueble de La Libertad.
- b)** Afirma la recurrente que los demandados de forma repentina e ilegal han procedido a ocupar el predio sub litis, siendo que desde el mes de Marzo del año 2008 vienen realizando actos de disposición que no le corresponden como es el hecho que han realizado construcciones y modificaciones en el preferido inmueble sub materia sin tener derecho para hacerlo.
- c)** Argumenta la recurrente que éste acto ilegal de posesión y disposición le ha ocasionado a su poderdante serios perjuicios económicos, al encontrarse impedida de hacer uso, disposición y disfrute de su propiedad, siendo así solicita el pago de S/.30,000 (treinta mil nuevos soles) por concepto de Indemnización Por Daños Perjuicios.
- d)** Finalmente indica que al tratarse de una posesión de mala fe por parte de los demandados le corresponde la Accesión de lo construido y se ampare el desalojo habilitando día y hora para que se desocupe el inmueble sub materia y se le haga entrega del mismo por ser su representada su legítima propietaria con derecho inscrito en Registros Públicos.

Fundamenta jurídicamente su pretensión y ofrece medios probatorios de la página dos a la página cinco a dieciséis de los autos.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Por resolución número uno, se admite a trámite la demanda vía proceso de conocimiento, y se confiere traslado del mismo a los demandados Cesar Acuña Peralta y Carmen Rosa Núñez de Acuña, verificándose que mediante escrito obrante de la página cuarenta y ocho a cincuenta y cuatro doña Carmen Rosa Núñez de Acuña formuló **Excepción De Falta De Legitimidad Para Obrar de los demandados**, sustentándola básicamente en el hecho que ella no es la persona quien posee el inmueble sub litis, sino más bien los señores **Kelly Rosalyn y Richard Frank Acuña Nuñez**. Así mismo, mediante escrito obrante de la página ochenta y cuatro a noventa y cinco **CONTESTÓ** la demanda.

LITISCONSORTES NECESARIOS PASIVOS:

Mediante resolución Número Tres obrante en la página sesenta y tres, se **INTEGRÓ** a la relación jurídica procesal a doña **Kelly Rosalyn Acuña Nuñez y a don Richard Frank Acuña Nuñez** en calidad de litisconsortes necesarios pasivos suspendiéndose el proceso hasta su debido emplazamiento con la demanda, anexos y resolución admisoría.

4. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDADA CARMEN ROSA NUÑEZ DE ACUÑA EN LA PERSONA DE SU APODERADO JUDICIAL:

- a)** La emplazada absolvente manifiesta que la posesión del predio sub litis la ostentan don Richard Frank Acuña Núñez y doña Kelly Rosalyn Acuña Núñez de buena fe y con justo título.
- b)** Asimismo manifiesta que la pretensión principal sobre Reivindicación acumulada a las pretensiones de Accesión y Desalojo se tramitan en la vía procedimental del proceso de conocimiento en aplicación del artículo 475 inciso 1 del Código Procesal Civil, en



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

tanto que la pretensión sobre Indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/.30,000 nuevos soles contraviene el artículo 475 inciso 2 del Código Procesal Civil modificado por Ley 29057 habida cuenta que esta pretensión se tramita en la vía procedimental del proceso sumarísimo de conformidad con el Artículo 546 inciso 7 modificado por Ley 29057; por lo que la demanda deviene en improcedente.

Mediante Resolución Número Cuatro se tuvo por contestada la demanda, conforme se verifica en la página noventa y seis.

5. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE LOS LITSCONSORTES NECESARIOS PASIVOS RICHARD FRANK Y KELLY ROSALYN ACUÑA NUÑEZ EN LA PERSONA DE SU APODERADO JUDICIAL:

a) El apoderado de los referidos litisconsortes necesarios pasivos, manifiesta que el derecho real de posesión sobre el predio sub litis, la ostentan sus poderdantes en virtud del Contrato de Traspaso de Posesión de fecha 13 de marzo del año 2008 celebrado por los señores José Darvin Sánchez Vega en calidad de transferente y Richard Frank Acuña Núñez y doña Nelly Rosalyn Acuña Núñez en calidad de adquirentes.

b) Así mismo refiere el apoderado que las documentales que obran adjuntados como medios probatorios de la demanda no demuestran de manera alguna la propiedad de la demandante y tampoco aportan elementos de juicio para dilucidar la presente litis.

Mediante Resolución Número Cinco obrante en la página ciento cuarenta y tres se tuvo por contestada la demanda y por ofrecidos los medios probatorios.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

LITISCONSORTES FORMULAN RECONVENCION

Es necesario precisar que en el mismo escrito de Contestación de demanda los litisconsortes a través de su apoderado formularon **RECONVENCION** siendo su pretensión el pago de Mejoras Necesarias y Útiles ascendentes al monto de S/.150,000.00 (Ciento Cincuenta Mil Nuevos Soles). Mediante Resolución Número Seis obrante en la página ciento cuarenta y siete se declaró **Nula** la Resolución Numero Cinco **en el extremo** que se **admite** la **reconvención** sobre **Pago de Mejoras** por corresponder su trámite al proceso sumarísimo, siendo que la referida resolución fue materia de Apelación, la misma que fue confirmada mediante Resolución de Vista obrante de la página doscientos cincuenta y dos a doscientos cincuenta y tres de los autos.

SANEAMIENTO PROCESAL:

Por Resolución Número Siete obrante en la página ciento cincuenta y seis se declaró **Rebelde** al demandado Cesar Acuña Peralta. Mediante Resolución Número Diez obrante de la página ciento setenta y seis a ciento setenta y ocho, se declaró Fundada la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandados, SEPARANDOSE de la relación jurídica procesal a los demandados Carmen Rosa Núñez de Acuña y Cesar Acuña Peralta, disponiéndose que el presente proceso se continúe con Richard Frank Acuña Núñez y Nelly Rosalyn Acuña Núñez en su calidad de litisconsortes necesarios pasivos. Así mismo se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y saneado el presente proceso judicial, notificándose a las partes para que propongan sus puntos controvertidos.

DECLARACION DE NULIDAD:



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

Mediante Resolución Número Doce obrante de la página ciento noventa y dos a ciento noventa y tres, se declaró **NULA** la Resolución Número DIEZ en su parte resolutive que nombra a don Rony Angel Paredes Mosqueira como representante de los demandados, y separa de la relación jurídica procesal al codemandado César Acuña Peralta, y reponiendo la causa al estado anterior se declaró **FUNDADA** la Excepción de Falta de legitimidad para Obrar de la demandada, **SEPARANDOSE** de la relación jurídica procesal sólo a la demandada CARMEN ROSA NUÑEZ DE ACUÑA, continuándose el proceso con el demandado **Cesar Acuña Peralta, con don Richard Frank Acuña Nuñez y con doña Nelly Rosalyn Acuña Núñez.**

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Por Resolución Número Doce obrante de la página ciento noventa y dos a ciento noventa y cuatro, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- 1)** Determinar si la demandante Blanca Liliana Aniceto Ramos acredita la propiedad absoluta del predio sub litis ubicado en la parcela Los Tumbos Manzanaza 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.
- 2)** Determinar si corresponde declarar a la demandante propietaria por accesión de la construcción levantada en el predio ubicado en la Parcela Los Tumbos Manzana 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad con un área total de 177.60 metros cuadrados.
- 3)** Determinar si los demandados (litisconsortes necesarios pasivos) se encuentran obligados al pago de una Indemnización por daños y Perjuicios ascendente a la suma de Treinta Mil Nuevos Soles (S/.30,000.00).
- 4)** Determinar en su caso si los demandados se encuentran obligados a desocupar y entregar el predio ubicado en la Parcela Los Tumbos Manzana 1



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La libertad.

Así mismo se admitieron los medios probatorios ofrecidos tanto por la parte demandante como por la parte demandada; disponiéndose en ese acto el Juzgamiento Anticipado prescindiéndose de la Audiencia de Pruebas, concediéndose el plazo de cinco días hábiles para que las partes cumplan con presentar sus Alegatos.

MEDIO PROBATORIO DE OFICIO:

Mediante Resolución Número veintiuno obrante en la página doscientos ochenta y nueve, se admitió como medio probatorio de Oficio la Inspección Judicial en el inmueble sub litis con el apoyo de dos peritos judiciales Ingenieros Civiles, oficiándose al Registro de Peritos Judiciales.

INSPECCION JUDICIAL:

Conforme se verifica del Acta de Inspección Judicial obrante de la página cuatrocientos setenta y tres a cuatrocientos setenta y cinco, se realizó tal acto procesal, el mismo que tuvo el resultado a que se contrae el acta de su propósito.

AUDIENCIA ESPECIAL DE RATIFICACION PERICIAL:

Se verifica que de la página quinientos dieciocho a quinientos diecinueve, se llevó a cabo la Audiencia Especial de Ratificación Pericial, en la cual los señores peritos se ratificaron en el contenido y suscripción del Informe pericial obrante de la página cuatrocientos ochenta y seis a cuatrocientos ochenta y ocho; indicándose en la parte in fine de la referida acta que las partes tenían su derecho expedito para presentar sus alegatos en el términos de ley con o sin ellos los autos se encontraban expeditos para ser sentenciados.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante Resolución Número Cuarenta y ocho obrante de la página seiscientos veinte y cinco a seiscientos treinta y cuatro, se expidió sentencia en primera instancia la misma que declaró Improcedente la demanda por una indebida acumulación de pretensiones en aplicación del inciso 7 del Artículo 427 del Código Procesal Civil .

SENTENCIA DE VISTA:

Mediante sentencia de vista obrante de la página seiscientos setenta y nueve a seiscientos ochenta y cuatro la Primera Sala Civil de ésta Corte Superior de Justicia de La Libertad declaró NULA la sentencia de primera instancia por los fundamentos a que se contrae la misma, ordenando que el A-Quo vuelva a emitir sentencia conforme a los hechos controvertidos, las pruebas admitidas y al derecho.

De lo expuesto se advierte que el estado del presente proceso es el de expedir sentencia, por lo que siendo así se pasa a emitir la misma.

II. ANALISIS

De los medios probatorios

PRIMERO: Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juzgador, y fundamentar sus decisiones; así mismo la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o su defensa tal como establece los Artículos 188 y 196 del Código Procesal Civil; debiendo valorarse los referidos medios probatorios por el juez de manera conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución que pone fin a la cuestión de mérito **sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

determinantes que sustentan su decisión de conformidad a lo establecido en el Artículo 197 del Código antes acotado.

SEGUNDO: De lo expuesto se colige que los medios probatorios para lograr su finalidad deben seguir un iter que implica en primer lugar, el ofrecimiento por parte de los justiciables; en segundo lugar, su admisión expresa por parte del Órgano Jurisdiccional en la audiencia correspondiente; y, por último, la valoración o actuación que de ellos valore el juzgador, esto es, la válida incorporación al proceso, la calificación y la adecuada producción de hechos que representan indiquen o eventualmente identifiquen el objeto de prueba, es decir la percepción judicial de los hechos fuente de la prueba; consecuentemente en todo proceso judicial debe cumplirse con las reglas de una adecuada actividad probatoria conforme se encuentra regulado en el inciso quinto del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado.

Del caso Sub Judicie:

TERCERO.- Revisados los autos, se verifica que mediante escrito postulatorio de demanda obrante de la página diecisiete a veintidós, recurre ante el órgano jurisdiccional doña Susy Raquel Aniceto Ramos en la persona de su apoderada judicial Blanca Liliana Aniceto Ramos, solicitando vía **Reivindicación**, que los demandados desocupen y le entreguen el inmueble de su propiedad ubicado en **Manzana 1 Lote 2 de la Parcela Los Tumbos**, del Distrito de Huanchaco, el cual se encuentra debidamente inscrito en la Partida Electrónica Número 14084847 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Libertad. Así mismo formula como pretensiones accesorias la **Accesión de lo construido, el Desalojo y el pago de S/.30,000 (treinta Mil Nuevos Soles) por concepto de Indemnización por Daños y Perjuicios**, atendiendo a que los demandados vienen



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

poseyendo el referido inmueble en forma ilegítima al no ostentar título que justifique su posesión.

CUARTO.- Conforme es de verse de la Resolución Número Doce obrante de la página ciento noventa y dos a ciento noventa y cuatro, se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **1)** Determinar si la demandante Blanca Liliana Aniceto Ramos acredita la propiedad absoluta del predio sub litis ubicado en la Parcela Los Tumbos Manzanaza 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad. **2)** Determinar si corresponde declarar a la demandante propietaria por accesión de la construcción levantada en el predio ubicado en la Parcela Los tumbos Manzana 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La libertad con un área total de 177.60 metros cuadrados. **3)** Determinar si los demandados (litisconsortes necesarios pasivos) se encuentran obligados al pago de una Indemnización por daños y Perjuicios ascendente a la suma de Treinta Mil Nuevos Soles (S/.30,000.00). **4)** Determinar en su caso si los demandados se encuentran obligados a desocupar y entregar el predio ubicado en la Parcela Los Tumbos Manzana 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La libertad.

Marco Teórico

QUINTO.- La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, pues protege el derecho real más completo y perfecto como es el dominio, por ella se reclama no sólo la propiedad, sino también la posesión, debiendo ser ejercida por el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario se lo restituya. De lo expuesto se colige que el objeto del proceso de reivindicación es restituir al "**propietario no poseedor**" el bien de su propiedad que se encuentra conducido por un "**poseedor no**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

propietario", ello teniendo en cuenta que la propiedad es el poder jurídico que permite usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*is abutendi*) y reivindicar (*ius vindicandi*) un bien; conforme lo prescribe el **Artículo 923 del Código Civil**. Estando a lo expuesto en nuestro país se han emitido sendas jurisprudencias que reconocen y amparan tal derecho, así tenemos la **Casación N° 3017-2000-Lima** que señala: (...) *"la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, pues 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"*, además, para los juristas franceses Planiol y Ripert la acción reivindicatoria es *"la acción que ejercita una persona para reclamar la restitución de un bien del que pretende ser propietario. Se basa, por tanto, en la existencia del derecho de propiedad y tiene como finalidad la obtención de la posesión"*.

En cuanto al primer punto controvertido consistente en determinar si la demandante Blanca Liliana Aniceto Ramos acredita la propiedad absoluta del predio sub litis ubicado en la parcela Los Tumbos Manzana 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad

SEXTO.- Al respecto tenemos que de un análisis minucioso de lo actuado en el presente proceso judicial, se ha llegado a determinar en mérito a la documental consistente en **Copia Literal de Dominio** correspondiente al Predio P14084847 del Registro Predial Urbano-Zona Registral Número V-Sede Trujillo, (obrante de la página 7 a 10), que en efecto el inmueble sub litis **ubicado en Parcela Los Tumbos Manzana 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**, es de

¹ Planiol y Ripert, citados por César Godenzi Pando, en el *"Código Civil Comentado por los cien mejores Especialistas"* Editorial Gaceta Jurídica. 1ª Edición. Lima. 2003. pág. 208



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

propiedad de la demandante doña **Susy Raquel Aniceto Ramos**, verificándose además que **el tracto sucesivo que publicita el registro ha sido idóneo** toda vez que sus asientos registrales se han realizado en forma coherente respetando los antecedentes dominiales, advirtiéndose que en ellos no obran inscripciones judiciales que hayan declarado la nulidad de alguno de ellos, por tanto los asientos registrales son válidos surtiendo todos sus efectos legales, conforme lo prescriben los Artículos 2012, 2013 y 2022 del Código Civil, los mismos que preconizan los Principios de Publicidad, Legitimación y Oponibilidad Registral. Siendo así la accionante ha llegado a probar que ella es la única propietaria del inmueble sub materia, teniendo la condición de **propietaria registral**.

SÉPTIMO.- Corresponde ahora analizar si la accionante efectivamente **no goza de la posesión** del inmueble de su propiedad; siendo pertinente hacer referencia a lo siguiente: **a)** En La declaración de los propios litisconsortes necesarios pasivos Richard Frank y Kelly Rosalyn Acuña Nuñez, a través de su apoderado judicial (declaración asimilada), quienes en su escrito de contestación de demanda (obrante de la página 125 a 142), textualmente indicaron: *“Sr. Juez debo precisar que **el derecho real de posesión sobre el predio sub litis, ubicado en la Parcela Los Tumbos Mz.1 Lote 2 del distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, La Libertad la ostentan mis poderdantes don Ricard Frank Acuña Nuñez y doña Kelly Rosalyn Acuña Nuñez, donde se han realizado construcciones y edificaciones de buena fe...**”*; **b)** Resolución de Alcaldía Número 708-2008-MDH que en copia obra de la página cincuenta y seis a cincuenta y nueve, en la cual consta textualmente lo siguiente: *“Que, conforme aparece en el numeral IV del Acta de Verificación de fecha 10 de abril del año 2008, suscrita por don Manuel Martínez Namuche, en esa fecha la administración municipal dispuso que los administrados **Richard Acuña Nuñez y Kelly Acuña Nuñez, paralizaran inmediatamente la construcción que venían efectuando en el predio ubicado en el Pasaje Las Totoras N° 110, Mz.1 lote 2 Sector Los Tumbos del Distrito de Huanchaco, recomendándoseles que se acercaran a la Municipalidad de Huanchaco para regularizar su***



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

Licencia de Obra... ; c) El Acta de Inspección Judicial (obrante de la página 473 a 475) en la cual se dejó constancia de lo siguiente: “...Al proceder a tocar el timbre y así mismo a tocar la puerta a efecto de entrar; nos dimos cuenta que al no salir a atendernos, la señora juez ordenó que los señores peritos realicen sus labores periféricamente.”, lo que evidencia que **la parte demandante no tenía acceso al inmueble de su propiedad**. Estando al razonamiento antes indicado afirmamos que los demandados Richard Acuña Nuñez y Kelly Acuña Nuñez, se **encuentran en posesión del bien sub litis**.

En cuanto al segundo punto controvertido consistente en determinar si corresponde declarar a la demandante propietaria por accesión de la construcción levantada en el predio ubicado en la Parcela Los Tumbos Manzana 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad con un área total de 177.60 metros cuadrados.

OCTAVO.- A efectos de resolver este punto controvertido resulta de aplicación el **Artículo 943 del Código Civil**, el cual prescribe: ***“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 sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.”***. Siendo así, corresponde primero analizar si los codemandados han actuado de mala fe pues argumentan en su defensa que han accedido a la posesión de bien sub litis en mérito a Título de Posesión otorgado por la Comunidad Campesina de Huanchaco con fecha 17 de Marzo del año 2008. Al respecto, precisamos lo siguiente: **a)** En el presente proceso judicial se ha llegado a probar que los poseedores del inmueble sub litis Richard Frank Acuña Nuñez y Kelly Rosalyn Acuña Nuñez ostentan una



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

posesión de **MALA FE** toda vez que el derecho de propiedad de la demandante Susy Raquel Aniceto Ramos se ha encontrado **inscrito en los Registros Públicos desde el 20 de Marzo del año 2002**, siendo de aplicación el Principio de Publicidad Registral contenido en el **Artículo 2012 del Código Civil** que preconiza: "**Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones**", y siendo ello así los litisconsortes necesarios pasivos poseedores del predio sub litis han actuado de mala fe ya que se presume que **conocían el contenido de los registros públicos**, esto es, sabían que el inmueble pertenecía en propiedad a la demandante mas no a la Comunidad Campesina de Huanchaco; **b)** Al haber entrado en posesión del mismo en mérito del Título de Posesión otorgado por la referida Comunidad Campesina de Huanchaco con fecha 17 de Marzo del año 2008 **han tenido conocimiento desde siempre** que la única y verdadera propietaria del predio sub materia es la demandante conforme así lo Publicita los Registros Públicos desde el 20 de Marzo del año 2002, por lo que ante ello **no resulta oponible el derecho de posesión que se irrogan** al no haber sido su transferente (Comunidad Campesina de Huanchaco) el propietario del inmueble sub judice conforme se ha probado en el presente caso en análisis; **c)** Al haber construido sobre terreno ajeno sin licencia de construcción conforme fluye de la resolución de alcaldía N° 708-2008-MDH (documento obrante de la página 56 a 59). **d)** Las circunstancias antes descritas nos permiten afirmar que la mala fe de los codemandados ha quedado demostrada, **por lo tanto** la propietaria perjudicada con la construcción de mala fe efectuada sobre su terreno **tiene la prerrogativa** de escoger entre la demolición de lo construido o **quedarse** con la construcción; y, al haber optado la accionante por lo segundo se debe proceder a **declararla propietaria de la construcción por accesión sin tener obligación de**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

pagar su valor, careciendo consecuentemente los codemandados de derecho alguno sobre lo edificado de mala fe.

En cuanto al tercer punto controvertido consistente en determinar si los demandados (litisconsortes necesarios pasivos) se encuentran obligados al pago de una Indemnización por daños y Perjuicios ascendente a la suma de Treinta Mil Nuevos Soles (S/.30,000.00).

NOVENO.- Al respecto debe tenerse en cuenta que para interponer la pretensión indemnizatoria, se **debe cumplir con acreditar de manera copulativa la concurrencia de todos sus presupuestos**, como son: la **conducta antijurídica**, del **factor de atribución**, el **nexo causal** y el **daño**; por tanto en lo sucesivo analizaremos si en efecto en el presente caso han concurrido los referidos requisitos, no sin antes señalar el contenido de cada uno de ellos de manera resumida.

En lo referente a la **conducta antijurídica**, debemos entender por ésta a aquella que no sólo contraviene una norma prohibitiva, sino que también viola el sistema jurídico en su totalidad, en el sentido de afectar los valores o principios sobre los cuales ha sido construido el sistema jurídico; por otro lado, el **factor de atribución**, consiste en la imputación a título de qué debe responder el actor, si a título de dolo, culpa inexcusable (negligencia grave) o culpa leve (negligencia ordinaria); a su turno, el **nexo causal** encuentra su definición a través de la teoría de la *causa adecuada* que en palabras de Juan Espinoza Espinoza: hay causalidad adecuada entre un acto o actividad y un daño, cuando concluimos, sobre la base de la evidencia disponible, que la recurrencia de ese acto o actividad incrementará las posibilidades de que el daño también ocurrirá. Para esa teoría no es causa cada condición del evento, sino sólo la condición que sea adecuada, idónea para determinarlo, sin



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

considerarse, por tanto, causados por la conducta, aquellos efectos que se han verificado de manera disconforme del curso normal de las cosas²; y finalmente en lo tocante a los **daños**, debe tenerse en cuenta que éstos **necesariamente deben ser acreditados por el demandante dentro del proceso**, más aún si los referidos daños son de carácter patrimonial, pues derecho que no de reviste de prueba dentro del proceso, es como si no existiera.

Estando a lo expuesto tenemos: **a)** que la **conducta antijurídica** se configura por la mala fe en que han incurrido los posesionarios ilegítimos del predio sub litis, toda vez que han venido poseyendo el predio sobre el cual han realizado construcciones sin autorización de su legítima propietaria quien cuenta con derecho inscrito en Registros Públicos, evidenciándose una posesión precaria e ilegítima contraviniendo el ordenamiento jurídico vigente. **b)** En cuanto al **factor de atribución** éste también se ha realizado en virtud de la conducta que han desplegado los litisconsortes necesarios pasivos en el inmueble sub judice, toda vez que su actuar ha sido doloso al haberse probado la Mala Fe en la posesión que han ejercido sobre el mismo, pues por el Principio de Publicidad Registral prescrito en el Artículo 2012 del Código Civil: **"Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones."** Siendo así los señores Richard Frank Acuña Nuñez y Kelly Rosalyn Acuña Nuñez entraron en posesión sabiendo que la propiedad del referido inmueble le pertenecía a la demandante quién nunca les autorizó para que realicen actos de posesión sobre el mismo. **c)** En cuanto al **Nexo Causal** se ha llegado a determinar que tal requisito sí se configura ya que el hecho de haberle privado a la demandante de su derecho de acceder al bien de su propiedad, ejercitando

² ESPINOZA ESPINOZA, Juan, Derecho de la Responsabilidad Civil. Ed. Gaceta Jurídica, Lima, 2002, p. 123.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

los atributos que confiere el derecho de propiedad como es el de usar disfrutar y disponer del bien de su pertenencia es causa suficiente y adecuada para la producción de un daño. **d)** En lo pertinente a los **daños**, corresponde tener en cuenta que éstos **necesariamente deben ser acreditados por el demandante dentro del proceso**. Así, de la revisión de los medios probatorios aportados por la accionante, afirmamos que ésta no ha cumplido con acreditar el daño irrogado, menos ha efectuado argumentación alguna respecto a este extremo demandado habiéndose **limitado a consignar tal pretensión en el petitorio mas no a sustentarlo y demostrarlo**, en tal sentido la juzgadora no puede señalar monto indemnizatorio alguno debiendo por tanto ser desestimada la pretensión indemnizatoria.

En cuanto al cuarto y último punto controvertido consistente en determinar en su caso si los demandados se encuentran obligados a desocupar y entregar el predio ubicado en la Parcela Los Tumbos Manzana 1 Lote 2 del Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La libertad.

DÉCIMO. - Al respecto tenemos que de un análisis exhaustivo de los medios probatorios ofrecidos por los litisconsortes necesarios pasivos Richard Frank Acuña Nuñez y Kelly Rosalyn Acuña Nuñez en su escrito de contestación de demanda, obrante de la página ciento veinticinco a ciento cuarenta y dos, se verifica que los referidos litisconsortes **NO han probado ser propietarios del inmueble sub litis**, configurándose así su calidad de **“poseedores no propietarios”**, por lo que en aplicación del **Artículo 923 del Código Civil**, los referidos emplazados se encuentran obligados a restituir a favor de la demandante la posesión del inmueble sub materia, pues **quien ostenta título de propiedad debidamente inscrito en Registros Públicos es la demandante Susy Raquel Aniceto Ramos** el cual resulta ser **OPONIBLE**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

al derecho real de posesión que detentan los litisconsortes necesarios pasivos ello en aplicación del **Artículo 2022 del Código Civil** el que prescribe: "**Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone**", en ese sentido **debe ampararse la pretensión de desalojo accesorio** ordenando a los emplazados la desocupación del bien sub litis.

En cuanto al codemandado Cesar Acuña Peralta

DECIMO PRIMERO.- Es pertinente analizar la situación jurídica del codemandado rebelde Cesar Acuña Peralta en los siguientes términos: **a)** La demandante **no ha demostrado que se encuentre en posesión real** y efectiva del inmueble materia de reivindicación; **b)** De la revisión de documento obrante en la página 34 consistente en el "**título único de propiedad comunal**" de fecha 19 de marzo del 2008, se aprecia que se procedió al traspaso de la posesión del bien sub litis a favor de los codemandados Richard Frank Acuña Núñez y Kelly Rosalyn Acuña Núñez **no apareciendo indicación alguna al referido codemandado; c)** Del escrito de contestación de demanda de la página 125 a 142 los antes referidos codemandados manifestaron a través de su representante que el derecho real de posesión sobre el predio sub litis la ostentan ellos **sin hacer alusión alguna a Cesar Acuña Peralta.** Estando a lo antes indicado, corresponde excluirlo de oficio de la presente causa por no tener legitimidad para obrar pasiva, esto es, **por no tener las cualidades que lo habilitan como parte demandada** y en ese sentido los alcances de la presente sentencia **no deberán afectarlo.**

DECIMO SEGUNDO.-Que, en cuanto a los costos y costas del proceso, éstos se rigen por el principio de *sucumbencia*, por tanto los demandados se



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

encuentran obligados al pago de los mismos, en aplicación del Artículo 413 del Código Procesal Civil, monto que será calculado en ejecución de sentencia.

III. PARTE RESOLUTIVA:

POR ESTAS CONSIDERACIONES, estando a lo previsto por los Artículos 138 y 143 de la Constitución Política del Perú, artículos 950 y 952 del Código Civil, administrando justicia a nombre de la nación:

FALLO: Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda sobre **REIVINDICACION, ACCESIÓN, DESALOJO E INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS** interpuesta por doña **SUSY RAQUEL ANICETO RAMOS** en la persona de su apoderada judicial doña Blanca Liliana Aniceto Ramos contra **RICHARD FRANK ACUÑA NÚÑEZ Y KELLY ROSALYN ACUÑA NÚÑEZ**; en consecuencia:

- a) REIVINDIQUESE Y ENTREGUESE** a favor de la demandante el inmueble de su propiedad ubicado en **Manzana 1 Lote 2 de la Parcela Los Tumbos, del Distrito de Huanchaco**, el cual se encuentra debidamente inscrito en la Partida Electrónica Número 14084847 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Libertad.
- b) DECLARO PROPIETARIA POR ACCESION** a la demandante Susy Raquel Aniceto Ramos de toda construcción edificada en el inmueble ubicado en **Manzana 1 Lote 2 de la Parcela Los Tumbos, del Distrito de Huanchaco, sin obligación de pagar el valor del dominio útil.**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE DESCARGA

PODER JUDICIAL

- c) INFUNDADA** la demanda en cuanto a la Indemnización por Daños y Perjuicios.
- d) IMPROCEDENTE** la demanda respecto del codemandado **CÉSAR ACUÑA PERALTA**.
- e) Con COSTAS y COSTOS** del proceso; **CONSENTIDA** o ejecutoriada que sea esta resolución **ARCHÍVESE** el expediente conforme a Ley. **AVOCANDOSE** al conocimiento de la presente causa la señora juez que suscribe por disposición superior.- **NOTIFIQUESE**.