

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUANUCO

SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00045-2016-0-1201-JR-CI-02

MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD

RELATOR : VILLANUEVA GAMARRA, GIOVANA

LITIS CONSORTE : VILCA PAPAS, GREGORIANA LITISCONSORTE PASIVO

PERITO : DIAZ ALFARO, DANIEL ANIBAL
ALCANTARA CARIGA JORGE PERCY

DEMANDADO : NOLBERTO LORENZO, ARMANDO

DEMANDANTE : URSULA QUITO, JONATHAN

RESOLUCIÓN NÚMERO: CUARENTA Y CUATRO (44)

Huánuco, quince de julio del
año dos mil veintiuno.-

En los seguidos por don **JHONATAN URSULA QUITO** contra don **ARMANDO NOLBERTO LORENZO** y **GREGORIANA VILCA PAPAS**, sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** y **REIVINDICACION**, la Sala Civil Superior Permanente de Huánuco ha dictado la siguiente:

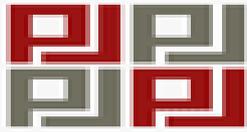
SENTENCIA DE VISTA

VISTOS: En Audiencia Pública; interviniendo como ponente el Juez Superior Sr. González Aguirre y con el acuerdo de dejarse la causa al voto de conformidad con el artículo 139° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por D.S. N° 017-93-JUS.

I. ASUNTO:

Viene en apelación, la Sentencia N° 87-2020 contenida en la Resolución N° 37 de fecha nueve de diciembre del año dos mil veinte [fjs. 340/355], que falló:

- 1) Declarando **FUNDADA en parte** la demanda de fojas veintitrés y siguientes, interpuesto por don **JONATHAN URSULA QUITO**, contra **ARMANDO NOLBERTO LORENZO** y contra **GREGORIANA VILCA PAPAS** en su calidad de litisconsorte necesario pasivo, sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** y en forma acumulativa objetiva originaria accesoria **REIVINDICACIÓN**.
- 2) **DECLÁRESE**, el **MEJOR DE PROPIEDAD** que ostenta el demandante contra el demandado y litisconsorte necesario pasivo sobre el área de 25.56 m2 del inmueble materia de litis.
- 3) **DECLÁRESE** que los demandados **ARMANDO NOLBERTO LORENZO** y **GREGORIANA VILCA PAPAS** cumplan con restituir el área de 25.56 m2 del bien inmueble denominado lote de terreno ubicado en Llicua, Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco, que cuenta con un área de



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

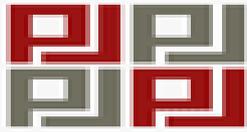
PROCEDE: HUANUCO

172.50 m2 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco, el mismo que se realizará en el plazo de **DIEZ DIAS** de consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia.

Fundamentos del recurso de apelación.

Mediante su recurso de apelación de fojas 376/386 la parte demandada argumenta principalmente:

- En el Décimo Tercero Considerando de la Sentencia en clara infracción al debido proceso y motivación protegidos por el art. 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, se funda el fallo basado en el informe pericial fs. 263 y ss de autos que señala que el terreno es de un área de 25.56 m2. y que se encuentra en posesión de los demandados, correspondería reivindicar al demandante ya que el área indicada no es un pasaje común sino un pasaje tipo patio que se encuentra colindando entre el demandante y demandado, y lo que está utilizando el demandado justamente es el área de reivindicación.
- El informe pericial contradice el área de linderos y colindantes de la Escritura Pública de Compra venta de fecha 16-07-2012, adquirido por el demandante Comprador Jonathan Úrsula Quito, de 172.50 m2, la cual según su PRIMERA CLAUSULA señala que limita POR EL FRENTE O ANCHO: con 11.50 ml, con el camino general al cementerio o al lado norte; POR EL FONDO O REPALDO, SUR: con 11.50 ml, con terrenos de Félix Moscoso Figueroa; POR EL ESTE O LADO IZQUIERDO: entrando por el frente, con 15.00 ml, con camino de servicio público de un metro y medio de ancho (1.30 ml) y POR EL ESTE O LADO DERECHO: con 15.00 ml, con propiedad de Zoilo Ursua.
- Está probado la falsedad del Informe Pericial y su explicación pericial, porque en ambas escrituras de compraventa de adquisición de propiedad del demandante y demandados NO EXISTE COLINDANCIA entre sus propiedades. Sin embargo, afirman erróneamente los peritos la existencia de colindancias, cuando conforme a la Escritura de Acta de DECLARACION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO de fecha 26 de Julio de 2016, vía tramite notarial, adquieren la propiedad los demandados de un área de 458.4441 m2, inscrito en la Partida Registral N° 11141915 y cuyos límites son POR EL FRENTE: con 15.80 ml, con el Pasaje S/N; POR LA DERECHA ENTRANDO: con una línea quebrada de 7 tramos, con 11.00 ml, +10.00 ml +5.00 ml +1.20 ml +5.90 ml +5.30 ml y 8.50 ml. de propiedad de María Guadalupe Zevallos Vega; POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: con 38.27 ml. y con 3.30 ml, con una zona Eriaza y, POR EL FONDO: con 4.50 ml, colinda con propiedad de Olga Jump Moscoso.
- Se le causa agravio con la sentencia basado en el Informe pericial, porque a mérito del contrato de compraventa de fecha 15 de mayo de 2005 otorgado por el vendedor Manuel Máximo Zevallos Moscoso a favor del comprador



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

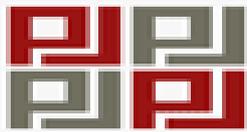
Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUANUCO

demandados, desde 15-05-2005 los demandados se encuentran en posesión del predio en forma continua, publica pacífica y de buena fe, por más de 15 años, hasta la actualidad, como propietario. Este hecho notorio no necesita ser probado.

- La sentencia desconoce la escritura de Acta de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio e fecha 26-07-2016 que es una forma de adquirir la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapición.
- No se ha valorado LA INSCRIPCION DE PRIMERA DE DOMINIO del área de 458.4441 m² de propiedad de los demandados contenido en el Acta de Declaración Prescripción de Dominio de fecha 26-07-2016, inscrita en la Partida N° 11141915 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, amparado por el art. 2018 del CC que dice: Para la inscripción primera de dominio, se exhibe título de propiedad por un periodo ininterrumpido de 5 años o en su defecto título supletorio.
- No se han valorado los autoevalúes expedido por la Municipalidad del distrito de Amarilis a nombre del posesionario demandado, porque el autoevalúo es una prueba que acredita la posesión física del predio.
- Un peritaje no decide en un proceso civil, porque la Escritura Pública de Compraventa de fecha 16 de julio de 2012, de 172.50 m² adquirido por el demandante comprador Jonathan Úrsula Quito, en su Segunda Clausula expresamente dice el terreno carece de INSCRIPCION REGISTRAL y tiene pleno conocimiento el comprador. En cambio, la Escritura de ACTA DE DECLARACION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO de fecha 26-07-2016 otorgado a favor de los demandados Armando Nolberto Lorenzo y Gregoriana Vilca Papas, de un área de 458.44441, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11141915 de Propiedad Inmueble de Huánuco, son dos inmuebles uno sin inscripción registral y la otra si está inscrito.
- El informe pericial obliga al Juez ordenar a los demandados entregar el área de 25.56 m² a favor del demandante por ser un área faltante del área total de 172,50 m² que adquirió en compra por Escritura Pública de Compraventa con fecha 16-07-2012. El inmueble adquirido por el accionante es un bien NO INSCRITO, razón que no justifica la decisión adoptada por el Juez porque no se ha determinado si es un área independizado con sus colindantes y medidas perimétricas debidamente inscrito en Registros Públicos o un área superpuesto dentro del área matriz de 458.4441 inscrita en la Partida 11141915 de propiedad de los demandados Armando Nolberto Lorenzo y esposa Gregoria Vilca Papas. El demandante adquiere en compra un área 172.50 m² sin inscripción, no se encuentra dentro del AREA Catastral de la Oficina Registral o área de catastro de la Municipalidad de Huánuco.
- En la sentencia no se ha aplicado el art. 2016 del CC que establece la prioridad en el tiempo de la inscripción. Es decir, no se ha disgregado la antigüedad de la inscripción en el tiempo, de las dos propiedades en litigio, es



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

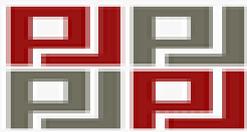
PROCEDE: HUANUCO

decir, no se ha motivado la sentencia quien llego primero a la inscripción registral del inmueble para poder determinar la preferencia de los derechos de propiedad de la parte demandante, que le otorga en Registros Públicos conforme a la base de datos el área catastral de Registros Públicos y de la Municipalidad de Amarilis, para poder afirmar si el área de 25.56 m2 es el área faltante del área total de 172.50 m2 adquirido por el accionante, y se encuentra dentro del área total de área de 458.4441 inscrito en la Partida N° 11141915 de Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco de propiedad de los demandados adquirido según Escritura Pública de Protocolización de Dominio de fecha 26-07-2016.

- Se ha obviado el principio registral del TRACTO SUCESIVO, la impenetrabilidad, prioridad registral, la oponibilidad y la fe pública registral que prevé los arts. 2014, 2015, 2016, 2017 y 2022 del CC porque tratándose de un proceso de determinación sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y REINVINDICACION el estudio de los antecedentes registrales de la propiedad en litigio resultan sustancial en este caso particular.
- Existe motivación insuficiente de la sentencia ya que no se satisface con la sola expresión escrita de las razones que se ha inclinado la juzgadora al decidir la controversia de un modo determinado basado en el INFORME PERICIAL de los ingenieros que han explicado que el área de 25.56 m2 es la faltante del área de 172.50 m2 que comprende el pasaje tipo patio y que justamente es el área de reivindicación. Y el Perito Ing. Civil Jorge Alcántara en la explicación del INFORME PERICIAL dijo: la propiedad de los demandados en la inspección judicial no se llegó a MEDIR. Entonces la Sentencia es nula o revocable porque EL INFORME PERICIAL es UNA OPINION no es decisivo.
- La sentencia desconoce la INSCRIPCION PRIMERA DE DOMINIO inscrita en la Partida N° 11141915 con fecha 27 de julio de 2016.

II. CONSIDERANDO:

1. El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es el derecho que tiene todo sujeto de derecho a acceder a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de una situación jurídica que alega está siendo vulnerada o amenazada, a través de un proceso dotado de las mínimas garantías, luego del cual se expedirá una resolución fundada en derecho con posibilidad de ejecución. Una de las garantías que ha de observarse en la tramitación de un proceso es el derecho de defensa, el mismo que constituye un derecho fundamental de naturaleza procesal que conforma el ámbito del debido proceso; así se tiene que en cuanto derecho fundamental el derecho de defensa se proyecta como: principio de interdicción de ocasionarse indefensión y principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes de un proceso o de un tercero con interés. De ahí que, a través de los medios impugnatorios –la



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

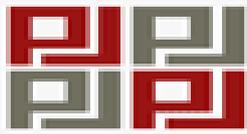
PROCEDE: HUANUCO

apelación, entre ellos- se objeta, rebate, contradice o refuta un acto jurídico procesal de cualquier naturaleza, sea que provenga de las partes, de un tercero legitimado o del Juez, esto es, de cualquier sujeto del proceso.

2. El artículo 364° del Código Procesal Civil establece que: *“El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”*, constituyéndose de esta manera en una expresión del sistema de instancia plural, conocida como un recurso ordinario, frente a lo extraordinario de la casación.

La Propiedad.

3. La Constitución Política del Estado reconoce y declara a la propiedad como derecho fundamental de toda persona (Artículo 2° inciso 16); asimismo, declara que *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio...”* (Artículo 70°). A nivel legal, de conformidad con el artículo 923° del Código Civil *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*.
4. Bajo este contexto normativo de orden constitucional y legal, podemos afirmar que el derecho de propiedad es el derecho real por antonomasia consagrado en el artículo 2° inciso 16 y artículo 70° de la Constitución Política del Perú, en cuya virtud el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien conforme a los poderes que le confiere el artículo 923° del Código Civil, admitiendo que este derecho se desarrolla y concretiza de manera plena cuando excluye a otras personas en el ejercicio del mismo derecho sobre un determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren excluyentemente dos idénticos derechos de propiedad, salvo supuesto de copropiedad.
5. Doctrinariamente cita Gonzales Barrón *“La propiedad constituye el derecho individual de aprovechamiento (uso y disfrute) de más amplio alcance que recae sobre bienes, exclusivo, excluyente y perpetuo, que se impone sobre el Estado y los terceros, pero cuyo ejercicio, en todos sus aspectos, requiere concordarse, limitarse, restringirse o mediatizarse con los intereses*



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N° 00045-2016-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUANUCO

colectivos que la sociedad considera relevantes para su organización y desarrollo, y que se materializa en la cláusula general del bien común”¹

6. Por su parte la jurisprudencia peruana, en el considerando 36 del Segundo Pleno Casatorio (Casación N° 2229-2008, Lambayeque), ha manifestado que “... se puede decir que la propiedad es el derecho subjetivo que otorga a su titular el poder de gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa”.

Mecanismos de Protección Judicial de la Propiedad: Acción Reivindicatoria y Acción de Mejor Derecho de Propiedad o Acción Declarativa de Dominio.

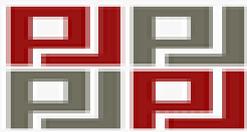
7. El derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad, consagrado en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, significa que ni el Estado ni otros particulares pueden afectar el derecho de propiedad. De allí que, la propiedad requiere de mecanismos de tutela o protección judicial garantizadas por el Estado, con la finalidad de cesar toda lesión antijurídica contra ella ordenando la restitución del bien a su propietario como ocurre con la acción reivindicatoria o para procurarle a su titular una sentencia que le reconozca o declare su derecho preferente frente a un tercero que cuenta con otro título que lo amenaza como ocurre con la acción de mejor derecho de propiedad o conocida también como acción declarativa de dominio.
8. La reivindicatoria busca poner en posesión al propietario, es decir, la coincidencia entre el derecho y el hecho. Por tal motivo, se trata de una típica acción real, persecutoria, y cuya finalidad es la recuperación fáctica de un bien poseído sin título por cualquier tercero. Sin embargo, es posible que el propietario no requiera una sentencia de condena (por ejemplo: si ya es poseedor), sino una sentencia meramente declarativa en la que se decida su condición de propietario. En buena cuenta, la acción declarativa es un mecanismo de tutela de la propiedad, que opera mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor, y, con lo cual se elimina una incertidumbre jurídica².

Delimitación de la pretensión impugnatoria

9. Cabe precisar, que el recurso de apelación queda delimitado con la pretensión impugnatoria de las partes, quienes son las que determinan qué es lo que se somete a la decisión judicial. Así, en el presente proceso mediante el examen

¹ GONZALES BARRÓN, Gunther y Marco Comporti. “La Propiedad: Un Enfoque Constitucional”. Editorial Gaceta Jurídica S.A, Primera Edición, Lima-Perú, 2018. Pag. 44.

² GONZALES BARRÓN, Gunther. “La Propiedad y sus Instrumentos de Defensa”. Editorial Instituto Pacífico S.A.C, Primera Edición, Perú, 2017. Pag. 95.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUANUCO

de la Sentencia apelada, corresponde analizar si el Título de Propiedad que tienen los demandados Armando Nolberto Lorenzo y Gregoriana Vilca Papas sobre 25.56 m² del bien inmueble denominado lote de terreno ubicado en Llicua, Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco de 172.50 m², es preferente o prevalente al Título de Propiedad que tiene el demandante sobre la totalidad del mencionado inmueble y, si en su defecto, están obligados a restituir el mismo al demandante Jonathan Úrsula Quito.

Razones que justifican la decisión.

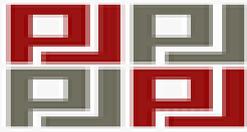
10. Conforme a los hechos afirmados en los actos postulatorios, debemos partir precisando que el bien inmueble respecto del cual se discute el mejor derecho de propiedad se trata de uno que no tenía antecedentes registrales de dominio, habiendo sido identificado genéricamente señalando que se encontraba ubicado en Llicua del Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco.

Título de Propiedad opuesto por el demandante.-

11. Con el Testimonio de Escritura Pública de Compra Venta de fecha dieciséis de julio del dos mil doce que obra a fojas 10 de autos está probado que el demandante Jonathan Úrsula Quito ostenta Título de Propiedad sobre una parte o sección de terreno de la Finca Urbana ubicada en el barrio denominado "Llicua Baja", actualmente Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco, la misma que cuenta con un área de 172.50 m² (ciento setenta y dos punto cincuenta metros cuadrados) y colinda por el FRENTE o ANCHO: con 11.50 ml, con el camino general al cementerio o lado norte; por el FONDO o REPALDO, SUR: con 11.50 ml, con terrenos de Félix Moscoso Figueroa; POR EL ESTE o LADO IZQUIERDO: entrando por el frente, con 15.00 ml, con el camino de servicio público de un metro y medio de ancho (1.30 ml) y POR EL ESTE o LADO DERECHO: con 15.00 ml, con propiedad de Zoilo Ursua.

Título de Propiedad opuesto por los demandados.-

12. Con el contrato privado de compra venta de terreno de fecha quince de mayo del dos mil cinco que obra a fojas 45 de autos, está probado que los demandados Armando Nolberto Lorenzo y Gregoriana Vilca Rojas tiene Título de Propiedad sobre el lote de terreno de una extensión de 567.9006 m² ubicado en Llicua del Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco que colinda por el FRENTE: con 15.80 ml, con el pasaje s/n; por la DERECHA ENTRANDO; con 42 ml, con propiedad de María Guadalupe Zevallos Vega; por la IZQUIERDA ENTRANDO: con 38.27 ml y 3.30 ml,



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

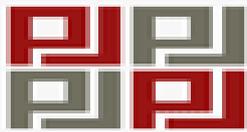
Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUANUCO

con una zona eriaza; y, por el FONDO: con 12.40 ml, con propiedad de Olga Jump Moscoso. Posteriormente, con fecha veintiséis de julio del dos mil dieciséis los citados demandados en sede notarial mediante Acta de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio adquirieron el bien inmueble ubicado en el Pasaje sin nombre de la Meseta Llicua de un área de 458.4441 m2 del Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco que colinda por el FRENTE: con 15.80 ml, con el pasaje s/n; por la DERECHA ENTRANDO; con siete tramos de 11.00 ml, 10.00 ml, 5.00 ml, 1.20 ml, 5.90 ml, 5.30 ml, 8.80 ml, con la propiedad de doña María Guadalupe Zevallos Vega; por la IZQUIERDA ENTRANDO: con 38.27 ml y 3.30 ml, con una zona eriaza; y, por el FONDO: con 4.50 ml, con propiedad de Olga Jump Moscoso; inscribiendo su Título de Dominio en la Partida N° 11141915 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco con fecha diez de octubre del dos mil dieciséis, conforme se puede apreciar a fojas 152 de autos.

¿Cuál de los Títulos antes descritos otorga un mejor derecho de propiedad?.-

13. En el presente caso, los derechos de propiedad en controversia, es respecto a un área de 25.56 m2, cuya titularidad reclama el demandante y oponen los demandados, afirmando que les pertenece como parte de sus respectivos inmuebles de mayor extensión, el primero mediante Escritura Pública de Compra Venta de fecha dieciséis de julio del dos mil doce de un terreno de 172.50 m2 y los segundos inicialmente mediante contrato privado de compra venta de fecha quince de mayo del dos mil cinco de un terreno de 567.9006 m2 y posteriormente individualizado por Acta de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial con un área de 458.4441 m2, tal como está inscrita en la Partida N° 11141915 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco de fecha diez de octubre del dos mil dieciséis.
14. Como antes se advirtió, no se tiene información con relación a los antecedentes registrales de propiedad del bien inmueble sobre el cual gira el presente proceso declarativo de dominio, por lo que a fin de esclarecer los hechos afirmados en busca de la verdad, es necesario y correcto acudir al auxilio de una pericia realizado por especialistas a fin de poder dar con la ubicación exacta del bien inmueble y sobre todo para localizar donde se ubican los 25.56 m2 controvertidos por las parte procesales, esto es, si está dentro del dominio que corresponde al demandante o a los demandados, tal como vienen sustentando en su demanda y contestaciones a la demanda respectivamente.



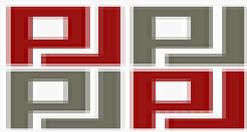
PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUANUCO

15. Es así que, habiéndose actuado el Informe Pericial de fojas 263 y siguientes practicado por dos Ingenieros Civiles de profesión, conforme se puede merituar a fojas 325 y siguientes de autos, se ha determinado que el área de 25.58 m² materia de reivindicación se encuentra en la colindancia entre el demandante y los demandados, el cual está posesionado por los demandados y que no es un pasaje común sino que pertenecería al demandante. Cabiendo hacer notar que este medio probatorio no fue materia de oposición conforme regula el artículo 300° del Código Civil, y si bien al respecto a fojas 279 de autos los demandados formularon sus observaciones, las mismas fueron razonadamente analizadas y aclaradas en el considerando décimo tercero de la sentencia apelada.
16. Entonces, resulta claramente probado en autos que el área de 25.58 m² materia de fondo de la controversia, tendría doble titulación uno en favor del demandante en mérito al Contrato de Compraventa Celebrado mediante Escritura Pública de fecha dieciséis de julio del dos mil doce y el otro en favor de los demandantes en mérito al Acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio inscrita en la Partida N° 11141915 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco con fecha diez de octubre del dos mil dieciséis.
17. Por lo que siendo esto así, en aplicación extensiva del artículo 2020° del Código Civil el derecho de propiedad del demandante no podría ser opuesta al derecho de propiedad de los demandados; sin embargo, compartimos con la conclusión de la A quo, en el sentido de que del análisis de los antecedentes de la adquisición de los demandados referido al trámite notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio inscrita con fecha diez de octubre del dos mil dieciséis, se desvirtúa la buena fe de los adquirentes y como no también la pacificidad de la posesión exigidos por el artículo 950° del Código Civil, toda vez, que el usucapiente Armando Nolberto Lorenzo ya había sido comunicado por Jonathan Úrsula Quito mediante Carta Notarial de fecha cuatro de setiembre del dos mil quince sobre el derecho de propiedad que decía tener con relación al terreno ubicado en Llicua Baja, actualmente Calle San Cristóbal s/n de 172.50 m², es decir, con bastante anticipación al mencionado trámite notarial y su posterior inscripción registral. De manera que estando a esta irregularidad de índole legal, que cuestiona el título de dominio de los demandados, carece de fuerza para poder ser opuesta al derecho de propiedad del demandante Jonathan Úrsula Quito, que consta en Escritura Pública de fecha cierta.
18. Por otra parte, con relación a la pretensión reivindicatoria, también resulta fundada, en razón de que en el caso concreto concurren los presupuestos para que prospere la restitución del bien a su propietario que no está en posesión;



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL PERMANENTE

Exp. N°00045-2016-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUANUCO

así, está probado que el área de 25.58 m² materia de fondo de la controversia corresponde o es parte del inmueble de 172.50 m² de propiedad del demandante Jonathan Úrsula Quito, el cual se encuentra en posesión ilegítima de los demandados Armando Nolberto Lorenzo y Gregoria Vilca Papas; quedando de esta manera descartado el presunto derecho de prioridad registral en el tiempo que prevé el artículo 2016° del Código Civil alegado por los citados demandados, quienes deben de restituir el área de 25.58 m² materia de litis en favor del demandante.

III. DECISION:

Por estos fundamentos fácticos y jurídicos, en aplicación del artículo 40° inciso 1) del Texto Único Ordenado la Ley Orgánica del Poder Judicial, impartiendo justicia a nombre de la Nación,

CONFIRMARON: La Sentencia N° 87-2020 contenida en la Resolución N° 37 de fecha nueve de diciembre del año dos mil veinte [fjs. 340/355], que falló:

- 1) Declarando **FUNDADA en parte** la demanda de fojas veintitrés y siguientes, interpuesto por don **JONATHAN ÚRSULA QUITO**, contra **ARMANDO NOLBERTO LORENZO** y contra **GREGORIANA VILCA PAPAS** en su calidad de litisconsorte necesario pasivo, sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** y en forma acumulativa objetiva originaria accesoria **REIVINDICACIÓN**.
- 2) **DECLÁRESE**, el **MEJOR DE PROPIEDAD** que ostenta el demandante contra el demandado y litisconsorte necesario pasivo sobre el área de 25.56 m² del inmueble materia de litis.
- 3) **DECLÁRESE** que los demandados **ARMANDO NOLBERTO LORENZO** y **GREGORIANA VILCA PAPAS** cumplan con restituir el área de 25.56 m² del bien inmueble denominado lote de terreno ubicado en Llicua, Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco, que cuenta con un área de 172.50 m² del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco, el mismo que se realizará en el plazo de **DIEZ DIAS** de consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia; y en lo demás que contiene.

NOTIFIQUESE conforme a ley, y **DEVUELVA**SE.

Sres.

González Aguirre.

Cupe Calcina.

Cornelio Soria.