



SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00017-2017-0-1202-JM-CI-01
MATERIA : REIVINDICACION
RELATOR : VILLANUEVA GAMARRA, GIOVANA
DEMANDADO : RAMOS YACOLCA, ANGEL CLEDER
DEMANDANTE : ARGANDOÑA VALDEZ, JOSE TORIBIO

RESOLUCIÓN NÚMERO: 37.

Huánuco, cuatro de Mayo
del dos mil veintitrés.

VISTOS: En Audiencia Pública, la misma que ha concluido con el acuerdo de dejar la causa al voto; se emite la siguiente resolución:

I. ASUNTO:

Viene en grado de apelación, la **Sentencia N° 40-2022**, contenida en la Resolución N° 32, de fecha tres de Junio del 2022 (fs. 312 al 324), que **FALLA:**

*Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **JOSÉ TORIBIO ARGANDOÑA VALDEZ**, sobre **ACCESIÓN A LO EDIFICADO EN TERRENO AJENO Y REIVINDICACIÓN** contra **ANGEL CLEDER RAMOS YACOLCA**, en consecuencia.*

- 1) **ORDÉNESE la demolición de lo edificado consistente en la extensión d 27.48 metros cuadrados pertenecientes al bien inmueble principal ubicado en Barrio Arcopunco del Centro Poblado de Ayancocha, del Distrito de Ambo, demolición que será a cargo del demandado, a tenor de lo dispuesto en la parte in fine del artículo 943 del Código Civil.**
- 2) **Se dispone que el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca *INDEMNICE* al demandante José Toribio Argandoña Valdez con la suma ascendente a S/. 9,342.00 soles por Lucro Cesante por haber edificado de mala fe en terreno ajeno e infundada en cuanto al daño moral.**
- 3) **ORDÉNESE que el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca o cualquier otra persona que se encuentre ocupando el bien, cumpla con **ENTREGAR Y RESTITUIR** al demandante la extensión de 27.48 metros cuadrados que pertenece al inmueble ubicado en Barrio Arcopunco del Centro Poblado de Ayancocha, del Distrito de Ambo.**
- 4) **Con el pago de costos y costas.**
- 5) **Consentida o Ejecutoriada que sea, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE en el modo y forma de ley. Avocándose al conocimiento del presente proceso el señor Juez que suscribe por disposición superior. **HÁGASE SABER.****

II. FUNDAMENTOS Y AGRAVIOS DE LA APELACION:

Mediante escrito de fs. 351 a 356, el demandado **Ángel Cleder Ramos Yacolca**, interpone **recurso de apelación** contra la citada sentencia, a fin que la instancia superior la revoque en todos sus extremos y reformándola declare **INFUNDADA LA DEMANDA**, argumentando básicamente lo siguiente:

- *Conforme he acreditado en la contestación de la demanda mi persona desde el año 2015 no ostenta la propiedad ni posesión del bien inmueble materia de litigio, porque con fecha 29 de mayo del 2015, he realizado la donación del referido bien inmueble a ISAIAS JUNIOR RAMOS SOTO, en las mismas*

Corte Superior de Justicia de Huánuco
Sala Civil

EXP. N° 00017-2017-0-1202-JM-CI-01

PROCEDE: AMBO

condiciones que he adquirido el inmueble de la señora YEMIMA BRIOSO COTRINA el día 03 de febrero del año 2012, no habiendo realizado mi persona ninguna modificación de como he adquirido el bien inmueble y en las mismas condiciones lo he transferido a ISAÍAS JUNIOR RAMOS SOTO, por ello considero que no se ha cumplido con el tercer presupuesto y requisito para que prospere la demanda de reivindicación que es la posesión ilegítima del citado bien.

- *Conforme está acreditado a fojas 280 a 289, los peritos en ingeniería civil informaron que existe discrepancias entre las áreas porque según el testimonio de compra venta realizada a mi persona fue de 50.00 metros cuadrados y previa verificación del área real es de 77.79 metros cuadrados, existiendo una diferencia de 27.51 metros cuadrados, empero en la sentencia se ordena que se restituya el inmueble en 27.48 metros cuadrados, existiendo una diferencia de 03 metros cuadrados por lo que se trataría de otro inmueble. Sin embargo en claro desconocimiento del informe de los peritos dispone que mi persona entregue primero un bien que no tengo en posesión y segundo que no tiene las medidas según la verificación realizada por los peritos.*
- *No se ha llegado a establecer la fecha de la construcción de la edificación, empero su despacho afirma que fue mi persona quien realizó la construcción, afirmación que no está acreditada en autos porque la construcción data de años pasados, porque así fue adquirida primigeniamente.*
- *La resolución recurrida carece de motivación fáctica y jurídica, transgrediéndose el principio del debido proceso que viene a ser una premisa fundamental del derecho, por cuanto los medios probatorios que se anexaron a la contestación de la demanda no fueron valorados con objetividad al momento de resolver la incertidumbre jurídica.*

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

3.1. Corresponde señalar de manera preliminar, que los recursos son “los medios que la ley concede a las partes para obtener que una providencia judicial sea modificada o dejada sin efecto”; es decir, el fundamento de los recursos [entiéndase de los medios impugnatorios] “reside en una aspiración de justicia, porque el principio de inmutabilidad de la sentencia, que constituye a su vez el fundamento de la cosa juzgada, derivado de la necesidad de certeza para la estabilidad de las relaciones jurídicas, cede ante la posibilidad de una sentencia injusta”², por ello los recursos vienen a ser *-en palabras de CARNELUTTI-* el modo de fiscalizar la justicia de lo resuelto. En este sentido, el recurso de apelación *-consecuencia del principio de la doble instancia*³- es “el medio que permite a los litigantes llevar ante el tribunal de segundo grado una resolución estimada injusta, para que la modifique o revoque, según el caso”. Recogiendo la doctrina citada, el artículo 364° del Código Procesal Civil faculta a las partes o terceros legitimados para recurrir en vía de apelación por ante el superior, a efectos de que examine la resolución emitida por el A Quo, ya sea para obtener su anulación o para su revocación [total o parcialmente]. Finalmente, como dice DEVIS ECHANDÍA, **el examen de lo resuelto por el Superior se extiende sobre los hechos y el derecho, actuando para ello con plena jurisdicción**⁴.

3.2. En ese sentido, según el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene como objeto un nuevo examen de la resolución afectada con un vicio, **sea para anularla o revocarla en virtud de una decisión del juez originada en un deficiente análisis lógico jurídico del hecho o de la norma aplicable al hecho**; sin embargo, el examen que se efectúa

¹ ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. 2ª Edición. Tomo IV –Segunda parte-. Editorial EDIAR S. A. Buenos Aires – 1961. Página 184.

² Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Op. Cit., pp. 184-185.

³ En este sentido: ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Op. Cit. Pág. 206. CHIOVENDA, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Traducción del Italiano y Notas de Derecho Español por E. Gómez Orbaneja. Volumen I. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1954. Página 366.

⁴ ALSINA, Hugo. “Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”. Op. Cit. pp. 208-209.



Corte Superior de Justicia de Huánuco
Sala Civil

EXP. N° 00017-2017-0-1202-JM-CI-01

PROCEDE: AMBO

al resolver el recurso de apelación tienen como parámetros los conceptos y argumentos que se esgrimen contra la decisión impugnada, excluyéndose del debate los aspectos no cuestionados, lo que fluye de lo indicado en el artículo 366° del referido cuerpo legal, en cuanto impone como obligación del recurrente señalar los errores de hecho o de derecho incurridos en la resolución apelada, que son, precisamente, los que van a ser evaluados por el órgano jurisdiccional de segunda instancia, lo que permite inferir que en la apelación rigen los principios dispositivos y de congruencia: esto es, **son las partes las que delimitan la impugnación** y es el juez quien debe emitir sentencia dentro de dichos límites. En buena cuenta, lo que el impugnante estime lesivo de sus derechos, constituye el ámbito exclusivo sobre el cual debe resolver el Superior conforme a la expresión: "*tantum devolutum quantum appellatum*"⁵, sin que se transgreda la limitación del principio de la *reforma en peor*, por lo que los extremos no apelados, quedarían consentidos y no procede emitir pronunciamiento sobre ellos; no obstante, procede verificarse el respeto al debido proceso y la tutela procesal efectiva.

3.3. Ahora bien, no debe olvidarse que uno de los derechos fundamentales a tener en cuenta para resolver la litis, es el derecho-deber a probar que tienen los sujetos procesales, cuya finalidad no es otra que producir en el Juez el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos que se afirman; implicando con ello, que si no se presentan los medios probatorios mínimamente requeridos, o no se autoriza su incorporación al proceso, o bien no se realiza la correcta valoración de las pruebas, no se puede considerar amparar la tutela procesal efectiva, en la medida que solo con los medios probatorios necesarios, el Juez podrá sentenciar adecuadamente; por ello, el vínculo entre la prueba y la tutela procesal efectiva es ineludible, ya que de no actuarse, ni valorarse correctamente aquella, no podrá resolverse con arreglo al derecho, otorgándole a cada quien lo que le corresponde; en estrecha relación con el artículo 197° del Código Procesal Civil que contiene el principio de la unidad de la prueba⁶.

3.4. A mayor abundamiento, las pruebas incorporadas al proceso deben ser evaluadas en su conjunto, lo cual permitirá que se llegue a un mayor grado de certeza, ya que existirán algunas que sirvan de respaldo, así como otras que desvirtuarán las menos creíbles⁷. El principio de la unidad de la prueba indica que todos los medios probatorios representan, a efecto de su valoración, una unidad; en consecuencia, deben ser apreciadas en su conjunto, debiendo el juez examinar cada uno de ellos, confrontarlos señalando su concordancia y discordancia, ver la orientación probatoria de unos y otros, para posteriormente extraer sus conclusiones de la generalidad de los medios de prueba ofrecidos y establecer la correcta apreciación de los hechos⁸; sin olvidar, que en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión del órgano jurisdiccional.

IV. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

4.1. De autos se tiene que mediante escrito de fs. 50 a 59, el accionante José Toribio Argandoña Valdez, interpone demanda, contra el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca; teniendo como pretensión objetiva originaria principal: Accesión a lo Edificado en Terreno Ajeno; como

⁵ Casación N° 2677-2012-Lima, Fundamentos tercero y cuarto, Sala Civil Permanente.

⁶ Según el cual la actividad probatoria debe desenvolverse mediante la confrontación y constatación de los elementos probatorios incorporados al proceso, con el objeto de obtener la más acertada elaboración sobre cómo se desarrollaron los hechos sobre los cuales versa el mismo.

⁷ Esta actividad valorativa de las pruebas brinda mayores garantías al procedimiento probatorio en sí, pues no solo protege a las partes sino también al Juez.

⁸ CAS N° 3858-2013 Lima Norte, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (fundamento quinto).



Corte Superior de Justicia de Huánuco
Sala Civil

EXP. N° 00017-2017-0-1202-JM-CI-01

PROCEDE: AMBO

pretensión objetiva subordinada: Reivindicación del terreno que ocupa la construcción; y como pretensión objetiva originaria accesoria: Indemnización por daños y perjuicios.

- 4.2. Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el Juez de Primer Instancia mediante sentencia N° 40-2022, contenida en la resolución N° 32, de fecha 03 de junio de 2022, declaró fundada la demanda, sustentando básicamente en lo siguiente:

“[...] En el informe técnico pericial de fecha 25 de enero del 2022 (folios 280 a 289), los peritos en ingeniería civil arribaron a la conclusión que, existen discrepancias entre las áreas legales, que según el testimonio de compra venta fue de 50.00 metros cuadrados, y del área real, que previa verificación es de 77.79 metros cuadrados, es decir existe una diferencia de 27.51 metros cuadrados, que se encuentra comprendida en la construcción efectuada por el demandado.

En consecuencia, se colige que existe una construcción, que ha sido realizada por el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca; la misma que como se ha corroborado, actualmente, se encuentra extralimitando un terreno en una extensión de 27.51 metros cuadrados que no es de su propiedad, ya que pertenece a la sucesión intestada de doña María Emma Valdez Espinoza.

[...] considerando que el demandante José Toribio Argandoña Valdez ha demostrado que la sucesión de María Emma Valdez Espinoza viuda de Argandoña y José Raúl Argandoña Palomino son propietarios del espacio sobre el cual el demandado realizó una construcción indebida, precisamente por su condición de tal, tiene derecho sobre la edificación, por imperio de la ley, en un espacio de 27.51 metros cuadrados, por cuanto se encuentra dentro del terreno de su propiedad, motivo por el cual corresponde amparar su pretensión y ordenar la destrucción de lo construido.

Se aprecia en autos la Carta Notarial de fecha 20 de octubre de 2016 que dirigió el ahora demandante al demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca consignado como dirección el “Barrio Arcopunco – Ayancocha del Distrito de Ambo” señalando que en el transcurso del proceso instaurado de reivindicación recaído en el Expediente N° 82-2013, extendió su edificación desde el inmueble de su propiedad hasta su terreno, indicando que la extensión era de 27.48 metros, sin embargo, el demandado dio a su hijo Isaias Junior Ramos Sotot, en donación el inmueble, por lo cual se trasladó a otro Distrito, el de San Francisco de Yarusyacan de la Provincia y Región de Pasco.

Empero ello no es óbice para afirmar que el demandado no pudo tener conocimiento del contenido de las inscripciones, puesto que ponderando el principio de publicidad, se advierte que el demandado tenía acceso a la información registral, por lo cual, se presume iure et de iure que tenía conocimiento de los actos y derechos inscritos del predio sobre el cual realizó una construcción en una extensión de 27.51 metros cuadrados, máxime si a Máximo Cotrina Berrospi y su esposa Asunciona Espinoza Saldivar de Cotrina solo le vendieron 50 metros cuadrados, conforme obra en el testimonio de escritura pública de compra venta [...].

[...] En consecuencia se concluye que el demandado realizó la construcción en un terreno ajeno de mala fe, toda vez que tuvo conocimiento que dicho espacio no le pertenecía, por tanto corresponde amparar la pretensión del demandante, como dueño del suelo edificado, en el extremo de ordenar la demolición de lo edificado, más el pago de la indemnización correspondiente, debido a su comportamiento irregular, precisando que la demolición será de cargo del demandado.

*En ese orden de ideas, al haberse acreditado la mala fe del constructor (el demandado), **opera automáticamente la indemnización** [...]. En tal sentido, debido la edificación de mala fe, el demandante no pudo ofrecer en renta el espacio determinado, que lo cedía temporalmente por el monto de S/.200.00 soles mensuales, lo que se traduce en una ganancia dejada de percibir, por tanto teniendo en consideración el valor del metro cuadrado que señala el demandante el cual asciende a \$100.00 dólares [...] y teniendo presente que sufrió una reducción del espacio de su propiedad de*



27.48 metros cuadrados, resultaría de la operación matemática la suma de S/. 9,342.00 soles por concepto de lucro cesante.

Valorando la declaratoria de herederos de la causante María Emma Valdez Espinoza de fecha 25 de julio de 1996 (folios 22 a 23), a favor de sus hijos José Toribio, Teresa Letty, Raúl Hrnán, Vilma Socorro, Guillermo Alfonso y Alfredo Argandoña Valdez; por ende, el derecho de propiedad, al tener la copropiedad del predio, le asiste a la sucesión intestada de María Emma Valdez Espinoza.

Por su parte el demandado no ha acreditado ser propietario del predio ubicado en el Barrio "Arco Punco" del Centro Poblado de Ayancocha, Distrito de Ambo, quedando demostrado entonces, que el demandado es un poseedor del bien sin causa jurídica alguna, toda vez que dicha extensión de 27.51 metros cuadrados no corresponde al área que fue materia de transferencia por Máximo Cotrina Berrospi y su esposa Asunciona Espinoza Saldivar de Cotrina. [...] así pues, el demandante ha acreditado que a quienes pertenece la sucesión intestada de María Emma Valdez Espinoza son los únicos propietarios del bien materia de litis, quienes tienen un título de propiedad de carácter indubitable e incuestionable, por tanto debe declararse fundada la demanda de reivindicación y consecuentemente, ordenar a restitución del área de 27.51 metros cuadrados.

- 4.3. Estando a lo expuesto precedentemente y los argumentos del demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca, mediante su escrito de apelación obrante de fs. 351 a 356, corresponde delimitar la pretensión que será materia del debate jurídico, siendo el siguiente:

➤ **Determinar si la sentencia recurrida se emitió de acuerdo a ley.**

- 4.4. En ese orden de ideas, es necesario previamente resaltar que, según el artículo 938° del Código Civil, "El propietario de un bien mueble adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él"; así, "[...] la accesión tiene como fundamento la construcción en terreno ajeno, siendo el legitimado para ejercer dicha acción el propietario del bien [...]"; en esa línea, según la Casación 4685-2016 Lima Este, "En relación a la infracción normativa material, debemos precisar que los artículos 941° y 943° del Código Civil, que regulan la accesión por edificación de buena o mala fe en terreno ajeno, respectivamente, emplean en su redacción el término "invasor" para identificar al sujeto que edificó en terreno ajeno; además las citadas normas establecen consecuencias jurídicas diferentes atendiendo a la conducta del "invasor", esto es si el "invasor" edificó de buena o mala fe"; siendo que el invasor [demandado], de haber edificado de mala fe, a tenor del artículo 943° del Código Civil, 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.
- 4.5. Ahora bien, en el caso de autos, el ahora demandante José Toribio Argandoña Valdez, con fecha 24 de Julio de 1989, en representación de su señora madre María Emma Valdez Espinoza Viuda de Argandoña, vendió a los esposos Máximo Cotrina Berrospi y Asunciona Espinoza Saldivar de Cotrina, un lote de terreno urbano, de cincuenta metros cuadrados, ubicado en la prolongación del Jirón Bolognesi, Distrito y Provincia de Ambo, en el Punto denominado "Arco Punco", con los siguientes linderos: Por el Frente, con ocho punto setentiocho metros lineales, con la Prolongación del Jr. Bolognesi, por el lado Derecho o Sur, con siete punto setenta metros lineales, con propiedad restante de la vendedora María Emma Valdez Espinoza Viuda de Argandoña; por el lado Izquierdo o Norte, con tres punto setenta metros lineales, con propiedad de la misma vendedora María Emma Valdez Espinoza Viuda de Argandoña; y por el Fondo o Este, con nueve punto sesenticuatro metros lineales, con propiedad también de la vendedora – véase de fs. 34 a 40-; posteriormente dicho lote de terreno lo habría adquirido el ahora



demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca, quien al contestar la demanda –véase de fs. 95 a 100-, refirió que por escritura pública de fecha 29 de mayo de 2015, lo transfirió mediante donación a su hijo Isaías Junior Ramos Soto –véase de fs. 91 a 92-; por lo que actualmente no se encontraba en posesión del mismo.

De otro lado, con las instrumentales de fs. 19 a 23, se acredita que el demandante José Toribio y sus hermanos Teresa Ketty, Raúl Hernán, Vilma Socorro, Guillermo Alfonso y Alfredo Jaime, Argandoña Valdez, son herederos de los causantes María Emma Valdez Espinoza y José Raúl Argandoña Palomino; asimismo, con la memoria descriptiva de fs. 31 a 33, se demuestra que la sucesión de doña María Valdez Viuda de Argandoña, son propietarios de un lote de terreno ubicado en el Barrio Arco Punco del Centro Poblado de Ayancocha del Distrito y Provincia de Ambo, con las siguientes delimitaciones; Por el Frente - Oeste, colinda con el Complejo Turístico Arco Punco, con una longitud de 9.79 ml; por el lado Izquierdo - Norte. Colinda con la propiedad de Eladio Bernuy Matías, con una longitud de 3.05 ml; por el lado Derecho - Sur, colinda con la propiedad de la sucesión de María Valdez viuda de Argandoña con una longitud de 3.20 ml; y, por el Fondo - Este, colinda con la propiedad de la sucesión de María Valdez viuda de Argandoña con una longitud de 9.86 ml. Lote de terreno que según el Informe Técnico Pericial de fs. 279 a 297, lo viene poseyendo ilegalmente el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca, en una extensión de 27.51 m²; habida cuenta que el demandante, José Toribio Argandoña Valdez, en representación de su señora madre, María Emma Valdez Espinoza viuda de Argandoña, solamente dio en venta, la extensión de 50.00 m². a los esposos Máximo Cotrina Berrospi y Asunciona Espinoza Saldivar de Cotrina –véase *Testimonio de Compra Venta* de fs. 34 a 40-; los mismos que a su vez lo habrían vendido al ahora accionado Ángel Cleder Ramos Yacolca, quien actualmente viene ocupando una extensión total de 77.79 m², según se precisa en el Informe Técnico Pericial de fs. 288, donde se concluye: “Se determina que al tomar posesión del terreno vendido a su favor, don Ángel Cleder Ramos Yacolca, efectuó una construcción excediéndose en 27.51 metros cuadrados sobre la propiedad del actor, totalizando 77.79 metros cuadrados el terreno que posee, como se muestra en el plano elaborado”

4.6. En esa orientación, los Ingenieros Peritos llegaron a las siguientes conclusiones:

1. “Se determina que dentro del terreno de una extensión de cincuenta metros cuadrados que transfirieron en compra venta don Máximo Cotrina Berrospi y Doña Asunciona Espinoza Saldivar a favor del hoy demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca, no existía una construcción y que este fue construido por el hoy demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca”.

4.7. Siendo así, se ha llegado a probar que el demandado construyó ilegalmente, en una parte del terreno de propiedad del accionante [27.51 metros cuadrados], por lo que cabe la demolición de lo indebidamente construido más la indemnización correspondiente, al haberse determinado que dicha construcción fue realizada de mala fe; pues según la carta notarial de fecha 20 de octubre del 2016, de fojas 52, se le hizo conocer al accionado que la referida construcción lo realizó cuando se le inició un proceso sobre reivindicación [Expediente 82-2013]

4.8. Así también, es necesario destacar que el **derecho de propiedad** es el derecho real por excelencia, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme el artículo 923° del Código Civil, siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre



Corte Superior de Justicia de Huánuco
Sala Civil

EXP. N° 00017-2017-0-1202-JM-CI-01

PROCEDE: AMBO

determinado bien; dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad⁹.

4.9. En esa línea de razonamiento, la **reivindicación** es el remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por la cual el propietario reclama la entrega del bien cuando éste se halla en posesión de un tercero sin título alguno. Al ser la reivindicación una acción real puede ser dirigida contra cualquier tercero no propietario; por ello –como dice Gunther González¹⁰– ofrece grandes ventajas con respecto a cualquier otra acción personal, *verbi gratia* el actor sólo requiere la prueba de su propiedad, no necesita probar la existencia de una específica obligación de restituir por parte del demandado.

4.10. En ese entendido, según nuestro ordenamiento jurídico, los requisitos para la procedencia de la reivindicatoria son: **a) la carga de la prueba que corresponde al actor**, esto es, a quien afirma ser propietario; pues, no basta acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada; de lo que se colige que a efectos de que la sentencia declare fundada la demanda el recurrente debe de acreditar la propiedad del inmueble materia de reivindicación; **b) el demandado no debe ostentar ningún derecho sobre el bien**; **c) el demandado debe de hallarse en poder del bien**, ya que la reivindicación pretende tornar en efectivo el derecho del actor, recuperando la posesión del bien; **d) Identificación**, una vez identificado el demandante y el demandado en el proceso por reivindicación, **es necesario que también quede identificado el objeto litigioso**. En esa misma orientación el Supremo Tribunal en la Casación N° 10-2014-La Libertad, publicada el 30 de mayo del 2016, ha establecido:

*"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 el bien, materia de restitución. En tal sentido, la acción debe ser ejercitada por el propietario que no tiene la posesión del bien; que esté destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad; que sea dirigida contra el poseedor no propietario; y, que el bien esté determinado". Entonces, queda claro que la demanda de reivindicación tiene por objeto la recuperación de la posesión de un bien por parte de su propietario; es decir, la reivindicación debe ser interpuesta por el **propietario no poseedor** a efectos de que quien lo tenga en posesión se lo restituya".*

4.11. Ahora bien, en el presente caso, se advierte que: i) con la Ficha Registral N° 5201 de fs. 01 a 10: así como la Memoria Descriptiva de fs. 31 a 33, se acredita que la sucesión de doña María Valdez Viuda de Argandoña, es propietaria de un lote de terreno ubicado en el Barrio Arco Punco del Centro Poblado de Ayancocha del Distrito y Provincia de Ambo, con un área de 27.51 m², con las siguientes delimitaciones; Por el Frente - Oeste, colinda con el Complejo Turístico Arco Punco, con una longitud de 9.79 ml; por el lado Izquierdo - Norte. Colinda con la propiedad de Eladio Bernuy Matías, con una longitud de 3.05 ml; por el lado Derecho - Sur, colinda con la propiedad de la sucesión de María Valdez viuda de Argandoña con una longitud de 3.20 ml; y, por el Fondo - Este, colinda con la propiedad de la sucesión de María Valdez viuda de

⁹ Casación número 4834-2013 Lima, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, Considerando Quinto, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 01/06/2015, pp. 63762-63763.

¹⁰ *Derechos reales*, 1era edición, Jurista Editores, Lima, 2005, p. 587.



Argandoña con una longitud de 9.86 ml; ii) el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca, solamente habría adquirido una extensión de cincuenta metros cuadrados que viene a ser la extensión que el demandante José Toribio Argandoña Valdez, en representación de su señora madre María Emma Valdez Espinoza Vda. De Argandoña, vendió a los esposos Máximo Cotrina Berrospi y Asunciona Espinoza Saldivar de Cotrina; área de terreno que a su vez el demandado lo habría transferido a su hijo Isaías Ramos Soto, según Escritura Pública de fs. 91 a 92; sin embargo de las conclusiones del Informe Técnico Pericial de fs. 288, *se determinó que el demandado al tomar posesión del terreno vendido a su favor, efectuó una construcción excediéndose en 27.51 metros cuadrados, sobre la propiedad del actor, totalizando 77.79 metros cuadrados el terreno que posee*, cuando la extensión que compró solamente fue de 50 metros cuadrados; por lo tanto la cantidad adicional; estos es 27.51 m², lo viene poseyendo de manera ilegal; iii) con la diligencia de inspección judicial de fs. 276 y 277; y con el informe técnico pericial de fs. 280 a 297, se ha identificado plenamente el bien inmueble materia de reivindicación, precisándose que se encuentra ubicado en el Barrio “Arco Punco”, Centro Poblado de Ayancocha - Distrito y Provincia de Ambo, Departamento de Huánuco, con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el Frente (Oeste): Con 9.72 ml, colinda con propiedad del demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca. Por la Derecha (Sur): Con 3.06 ml, colinda con la propiedad de la Sra. María Valdez Vda. De Argandoña. Por la Izquierda (Norte): Con 3.12 ml, colinda con propiedad de Eladio Bernuy Matías. Por el Fondo (Este): Con 9.74 ml, colinda con la propiedad de la Sra. María Valdez Vda. De Argandoña; siendo así, concurren los presupuestos para reivindicar el bien inmueble, en la extensión solicitada por el demandante.

Resolución de Agravios:

4.12. De otro lado, la parte apelante denuncia como agravio que: *“desde el año 2015 no ostenta la propiedad ni posesión del bien inmueble materia de litigio, porque con fecha 29 de mayo del 2015, realizó la donación del referido bien inmueble a ISAIAS JUNIOR RAMOS SOTO, en las mismas condiciones que fue adquirido de la señora YEMIMA BRIOSO COTRINA, el 03 de febrero del año 2012, no habiendo realizado ninguna modificación del bien inmueble, pues en las mismas condiciones que lo adquirió, lo transfirió a ISAIAS JUNIOR RAMOS SOTO, por tanto no se cumple con el tercer presupuesto y requisito para que prospere la demanda de reivindicación, que es la posesión ilegítima del citado bien”; al respecto*, una de las reglas que regulan la materia procesal es que quien alega un hecho debe probarlo, salvo disposición contraria de la ley [art. 196° del Código Procesal Civil]; en esa orientación no puede ser suficiente lo alegado por el demandado cuando afirma que actualmente no se encuentra en posesión del bien inmueble sub litis, ubicado en el lugar denominado Arco Punco, por haberlo transferido en donación a Isaías Junior Ramos Soto, en fecha 29 de mayo de 2015; toda vez que, si bien existe una escritura de donación de terreno que corre a fs. 91 a 92; sin embargo dicha alegación, no resulta creíble por cuanto el accionado, fue notificado con la demanda y sus anexos, en el referido lugar de “Arco Punco”, previo aviso judicial, conforme aparece a fs. 87 y 88; y fue precisamente a mérito de dicha actuación judicial que el accionado contestó la demanda; aunado a ello que con fecha 20 de octubre de 2016, a la misma dirección, el demandante le hizo llegar una Carta Notarial, conforme aparece a fs. 52, donde le hizo conocer que construyó de mala fe en parte de su terreno; siendo así, no resulta válida la aseveración del demandado cuando señala que no se encuentra en posesión del bien inmueble sub litis; y respecto a la alegación que no habría realizado ninguna modificación, pues en las mismas condiciones que lo adquirió, lo transfirió a Isaías Junior Ramos Soto, tal aseveración se desdice con el informe técnico pericial suscrito por los Peritos Judiciales Miguel Ángel Domínguez Magino y Ricardo Martín Chávez Ascencio, de fs. 280 a 297, donde entre otros señalan: *“Se determina que dentro del*



Corte Superior de Justicia de Huánuco
Sala Civil

EXP. N° 00017-2017-0-1202-JM-CI-01

PROCEDE: AMBO

terreno de una extensión de cincuenta metros cuadrados que transfirieron en compra venta don Máximo Cotrina Berrospi y Doña Asunciona Espinoza Saldivar a favor del hoy demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca, no existía una construcción y que ésta fue construida por el hoy demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca; en consecuencia, este agravio no resulta amparable.

- 4.13. Otro agravio denunciado por la parte apelante es que, *existen discrepancias entre las áreas porque según el testimonio de compra venta realizada a su persona fue de 50.00 metros cuadrados y previa verificación del área real es de 77.79 metros cuadrados, existiendo una diferencia de 27.51 metros cuadrados; empero en la sentencia se ordena que se restituya el inmueble en 27.48 metros cuadrados, existiendo una diferencia de 03 metros cuadrados por lo que se trataría de otro inmueble; al respecto*; si bien, en las conclusiones del Informe Técnico Pericial de fs. 288, los Peritos Judiciales señalan: “Se determina que al tomar posesión del terreno vendido a su favor, don Ángel Cleder Ramos Yacolca, efectuó una construcción excediéndose en 27.51 metros cuadrados sobre la propiedad del actor, totalizando 77.79 metros cuadrados el terreno que posee, como se muestra en el plano elaborado” [lo subrayado es nuestro], sin embargo, se trata de un error material susceptible de ser corregido, que en nada varía los fundamentos y decisión de la sentencia recurrida; debiéndose precisar que no se trata de otro bien inmueble como alega el demandado, ni que exista un exceso de tres metros, pues de una simple operación aritmética de 27.51 m² menos 27.41 m², la diferencia es de 03.00 cm²; en consecuencia debe corregirse la sentencia venida en grado, solo en el extremo del error incurrido por el A quo, en relación a la extensión a demolerse, así como el área a entregarse y restituirse que deberá realizar el demandado, esto es en 27.51 m²; y, no en 27.48 m², como erróneamente se señala en la parte decisoria de sentencia recurrida.
- 4.14. Finalmente, el apelante, denuncia como agravio que, *la resolución recurrida carece de motivación fáctica y jurídica, transgrediéndose el principio del debido proceso que viene a ser una premisa fundamental del derecho, por cuanto los medios probatorios que se anexaron a la contestación de la demanda no fueron valorados con objetividad al momento de resolver la incertidumbre jurídica; al respecto*; es de precisar que, el Tribunal Constitucional, ha sostenido que el contenido del derecho constitucional a la debida motivación, “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva) (STC N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5 e); en esa orientación, del análisis de la resolución cuestionada, se advierte que el magistrado ha realizado un desarrollo lógico jurídico sobre las pretensiones demandadas, así como la valoración de los medios probatorios ofrecidos, por lo que, la decisión judicial ha sido razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducida por la actora en los términos planteadas, **por lo tanto**, no se evidencia vulneración al principio de congruencia, al haberse aplicado el derecho que corresponde al proceso, por lo que, este agravio tampoco no resulta amparable.
- 4.15. Estando a lo expuesto precedentemente y de los fundamentos esgrimidos por el demandado en su escrito de apelación, se tiene que los hechos ahí plasmados no desvirtúan la decisión arribada por el A QUO, por cuanto **no se ha acreditado en esta instancia los agravios**



Corte Superior de Justicia de Huánuco
Sala Civil

EXP. N° 00017-2017-0-1202-JM-CI-01

PROCEDE: AMBO

denunciados, debiendo desestimarse los mismos en consideración de lo expresado en la presente resolución; consecuentemente, la recurrida debe ser confirmada

V. DECISIÓN:

Por estas consideraciones de orden fáctico y normativo y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS,

CONFIRMARON la **Sentencia N° 40-2022**, contenida en la Resolución N° 32 [treinta y dos], de fecha tres de diciembre del 2022 (**fs. 248 al 262**), que **FALLA:**

*Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **JOSÉ TORIBIO ARGANDOÑA VALDEZ**, sobre **ACCESIÓN A LO EDIFICADO EN TERRENO AJENO Y REIVINDICACIÓN** contra **ANGEL CLEDER RAMOS YACOLCA**, en consecuencia.*

- 1) **ORDÉNESE** la demolición de lo edificado consistente en la extensión de [27.48 metros cuadrados], debiendo ser lo correcto 27.51 metros cuadrados, pertenecientes al bien inmueble principal ubicado en Barrio Arcopunco del Centro Poblado de Ayancocha, del Distrito de Ambo, demolición que será a cargo del demandado, a tenor de lo dispuesto en la parte in fine del artículo 943 del Código Civil.
- 2) Se dispone que el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca **INDEMNICE** al demandante José Toribio Argandoña Valdez con la **suma ascendente a S/. 9,342.00 soles por Lucro Cesante por haber edificado de mala fe en terreno ajeno e infundada en cuanto al daño moral.**
- 3) **ORDÉNESE** que el demandado Ángel Cleder Ramos Yacolca o cualquier otra persona que se encuentre ocupando el bien, cumpla con **ENTREGAR Y RESTITUIR** al demandante la extensión de [27.48 metros cuadrados], debiendo ser lo correcto 27.51 metros cuadrados que pertenece al inmueble ubicado en Barrio Arcopunco del Centro Poblado de Ayancocha, del Distrito de Ambo.
- 4) Con el pago de costos y costas.
- 5) *Consentida o Ejecutoriada que sea, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE en el modo y forma de ley. Avocándose al conocimiento del presente proceso el señor Juez que suscribe por disposición superior. **HÁGASE SABER.***

NOTIFÍQUESE con las formalidades de Ley. Y los **DEVOLVIERON**. Juez Superior Ponente: **Señor Ninaquispe Chávez.**

Sres.

Gonzales Aguirre.

Ninaquispe Chávez.

Carrillo Rodríguez.