



JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE PUENTE PIEDRA

EXPEDIENTE : 01052-2013-0-3398-JR-CI-01

MATERIA : ACCESION Y OTRO

JUEZ : VASQUEZ REBAZA OLGA FIORELLA JULIA

ESPECIALISTA : GARRO NINAHUANCA LUIS VIDAL

PERITO : CABELLO YONG OSCAR

DEMANDADO : TACO ORMEÑO, JAVIER ALBERTO

ORMEÑO PEREZ, EDUARDA ESTELA

SUCESION INTESTADA DE JACINTO VALERIANO TACO

MAQUITO CONFORMADA POR EDUARDA ESTELA ORMEÑO Y JAVIER ALBERTO TACO ORMEÑO

DEMANDANTE : HUAMANI ESCRIBA VDA DE TACO DONATILA

SENTENCIA

Resolución Nro. 43

Puente Piedra, 22 junio de 2022

Se ha tenío a la vista el acompañado expediente N°. 698-20016 sobre desalojo, seguido en Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra Santa Rosa y Ancón.

PARTE EXPOSITIVA:

DEMANDA:

Mediante escrito de fecha 19 de marzo de 2013, la señora Donatila Huamani Escriba Vda. De Taco, interpuso una demanda de accesión de propiedad, reivindicación e indemnización contra los señores Eduarda Estela Ormeño Perez, Javier Alberto Taco Ormeño y Sucesión Intestada de Jacinto Valeriano Taco Maquito. Formuló las siguientes pretensiones:

1. Pretensión principal: accesión de propiedad sobre lo construido de mala fe, a fin de que se declare a la recurrente como propietaria de la construcción de mala fe en un área de 80 mt², que existente sobre el suelo de su propiedad ubicada en Mz. E, Lote 5, Parcelación Semirústica Shangri La, Distrito de Puente Piedra, Lima, cuya extensión total es de 2,515 m², inscrita en la Partida Registral N° 46579682 de la Zona Registral IX – Sede Lima.
2. Primera Pretensión accesoria: solicita la reivindicación para que se cumpla con desalojar el área de 80 m², que precariamente ocupan sobre su propiedad de la extensión total de 2,515 m², ubicada Mz. E, Lote 5, Parcelación Semirústica Shangri La, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 46579682 del Registro de Predios de Lima
3. Segunda Pretensión accesoria: solicita el pago de una indemnización por daños y perjuicios equivalente a S/ 53,200.00 (Cincuentitrés mil doscientos y 00/100 Nuevos Soles), por concepto de lucro cesante, debido a la ganancia dejada de percibir durante todo el tiempo que los demandados vienen poseyendo la fracción o parte de su propiedad de una extensión aproximada de 80 m², sin pagar merced conductiva, ni impuestos, calculados a S/700 Nuevos Soles mensuales desde el 22.08.2006, fecha en la cual, en un inicio se les invitó a desalojar la fracción de terreno que ocupan de su propiedad.



FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:

La parte demandante sostiene principalmente:

1.- Que, con fecha 01.02.1968, el señor Alejandro Pedro Taco Maquito adquirió el terreno semi rústico ubicado en Mz. E, Lote 5, Parcelación Semirústica Shangri La, distrito de Puente Piedra, Lima, con un área de 2,515 m², conforme consta en la escritura pública extendida por ante notario Público Dr. Julio Cesar Berninzon e inscrita en la Partida Registral N° 46579682 de la Zona Registral IX – Sede Lima, de su anterior propietaria Consuelo Crovetto Rubio.

2.- Los demandados aprovechándose de la familiaridad con el segundo propietario, Sr. Taco Maquito, entraron en posesión del terreno. Sobre dicho terreno ya existía construido la pared del frontis de la casa y existía una habitación pequeña. Sin embargo, los demandados en ausencia del Sr. Taco Maquito, que se encuentra en provincia fuera de Lima, habrían construido una pared medianera y techaron un área de 80 m², al costado de la habitación ya se encontraba construida, sin consentimiento alguno y a sabiendas que la propiedad no era de ellos. Expresa que el señor Taco Maquito, por muchos años evitó en todo momento una discusión judicial con los demandados (por ser hermano, su cuñada y su sobrino respectivamente); sin embargo, en noviembre de 2003, invitó a conciliar extrajudicialmente a los demandados para que desocupen el terreno pero acudieron al citado Centro de Conciliación y luego de días falleció el señor Taco Maquito.

3.- Es así que, con fecha 20.12.2005, los hijos del Sr. Taco Maquito, los señores Consuelo Sara, Alejandro Eleazar y Ana Sara Taco Huamaní, adquirieron el bien inmueble antes referido, por Sucesión Intestada conforme consta inscrito en el Asiento C00002 de la Partida Registral N° 4679682.

4.- Luego de ello, con fecha 05.06.2006, mediante escritura pública extendida ante Notario Público de Lima Dr. Juan Belfor Zarate del Pino, inscrita en la Partida Registral del Inmueble, adquirió de sus hijos Consuelo Sara, Alejandro Eleazar y Ana Sara Taco Huamaní, por anticipo de legítima, el bien inmueble antes referido, siendo la parte actora la única y actual propietaria.

5.- Expresa que interpuso una demanda por desalojo; sin embargo, mediante casación se declaró improcedente debido a que existe una construcción sobre el área del terreno y no existe prueba que acredite que sea de su propiedad.

6.- Indica que los demandados están poseyendo de mala fe pues tenía conocimiento de la invitación de conciliar que le efectuó para desalojarlo. Nunca solicitó una licencia, no obra inscripción de los demandados como contribuyentes.

7.- Por último, señala que los demandados deben pagarle una indemnización por daños y perjuicios equivalente a S/ 53,200.00 por concepto de lucro cesante, debido a la ganancia dejada de percibir durante todo el tiempo que los demandados vienen poseyendo la fracción o parte de su propiedad, a razón de S/ 700 soles mensuales.



CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

1.- Indica que es falso que el señor Alejandro Pedro Taco Maquito haya adquirido el terreno semirústico ubicado en Mz. "E", Lote 5, Parcelación Semirústica Shangri La, del distrito de Puente Piedra, Lima con un área de 2,515 m²; tal como consta en la escritura pública extendida por ante notario Público Dr. Julio César Bernizon, en donde el comprador es el señor Alejandro Taco Maquito, persona distinta y que no guarda relación con el nombre del causante de la accionante: Alejandro Pedro Taco Maquito.

2.- Expresa que cuando su madrina Consuelo Crovetto Rubio entregó el terreno, su recordado esposo Jacinto Valeriano Taco Maquito construyó con su madrina la pared del frontis, y posteriormente cuando su madrina entregó verbalmente el terreno a su finado esposo. Puntualiza que su finado esposo y su persona construyeron la casa de material noble una casa y la techamos en un área de 94.50 m². Indica que construyeron la casa de buena fe, con el consentimiento del señor Alejandro Taco Maquito y con el consentimiento de nuestra madrina consuelo Crovetto Rubio, y prueba de que hemos construido de buena fe son los más de treinta y ocho años de posesión pública, pacífica y continua a título de propietarios.

3.- Señala que su persona y su esposo ha construido de material noble una casa y la techamos en un área de 94.50 m²; pero fue de buena fe, con el consentimiento del señor Alejandro Taco Maquito y de su madrina Consuelo Crovetto Rubio y prueba de ello son los 38 años en el que viven en el inmueble. Expresan que ya habrían adquirido la propiedad por prescripción en atención a su posesión continua, pacífica y pública.

4.- Sostiene que el lío es entre familiares: primos hermanos. Expresa que tuvieron que vender el ganado de sus padres que ya estaban fallecidos para pagar la deuda de Alejandro Taco Maquito respecto a una hipoteca en su propiedad.

TRÁMITE DEL PROCESO:

A través de la Resolución N° 2 de fecha 04 de abril de 2013, se admitió a trámite la demanda. Por Resolución N° 3 de fecha 04 de junio de 2013, se tuvo por formulada la tacha contra los documentos indicados.

Mediante Resolución N° 6 de fecha 15 de julio de 2013, se tuvo por contestada la demanda por parte de Eduara Estela Ormeño Vda. De Taco y se declaró improcedente la reconvenición. Luego, mediante Resolución de fecha 01 de agosto de 2013 se declaró rebelde al codemandado Javier Alberto Taco Ormeño.

Por medio de la Resolución N° 18 de fecha 17 de noviembre de 2015 y la Resolución N° 21 de fecha 29 de agosto de 2016, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

1) Establecer cuál es el área exacta en posesión del demandado y sobre qué área se ha levantado la edificación materia de la accesión que reclama el demandante, sobre el predio ubicado en la Mz. E, lote 05, Parcelación Semi Rustica Shangrila , Distrito de



Puente Piedra, cuya extensión total es de 2,515 m² inscrita en la partida Registral N° 46579682 de los Registros Públicos de Lima;

- 2) Determinar si las edificaciones levantadas sobre el área en posesión del demandado se han efectuado de buena o mala fe por parte de los demandados.
- 3) Establecer si el demandante tiene la calidad de propietario del área en posesión de los demandados y si debe disponerse la accesión de lo edificado a favor del demandante.
- 4) Determinar si corresponde disponer la reivindicación a favor del demandante del área de terreno en posesión del demandado así como las edificaciones dentro de dicha área.
- 5) Determinar si en el presente proceso debe disponerse el pago del valor de la construcción en caso se determine que la construcción se ha efectuado de buena fe; por otro lado, debe precisarse que el punto controvertidos que subsiste en la resolución 18, es el siguiente:
- 6) Determinar si procede pagar una indemnización por daños y perjuicios equivalente a la suma de 53,200 nuevos soles, debido a la ganancia dejada de percibir durante todo el tiempo que los demandados vienen poseyendo.

Asimismo, se realizó el saneamiento probatorio. Con fecha 19 de octubre de dos mil dieciséis se llevó a cabo la inspección judicial.

Por Resolución N° 23 de fecha 21 de octubre de 2016, se resolvió incorporar como prueba de oficio la pericia que debe practicarse sobre las edificaciones del bien materia de Litis a fin de que se determine la antigüedad de las construcción; así como, el valor de las mimas.

Con fecha 10 de octubre de 2019 llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas, indicándose que se resolverán las tachas en la Sentencia. Por otro lado, se llevó a cabo la declaración de la demandante. Asimismo, se actuó el medio probatorio de oficio (informe pericial), indicándose que el Perito judicial Oscar Cabello Yong se ratificó oralmente en su informe pericial, indicando: *“Haciendo las mediciones del caso, se detectó un área aproximadamente de 96 m² y se hizo la valorización de acuerdo a la antigüedad de las edificaciones y por los materiales utilizados, que tienen características específicas, se puede decir que son edificaciones cuya antigüedad se calcula entre 40 y 50 años, y a los deterioros que presentan los acabados, teniendo un valor de US\$ 8,099.20 dólares americanos.”*

Mediante Oficio N° 2640-2021-ARCH-CSJLN se remitió el expediente N° 698-2006-CI.

Por Resolución N° 42 de fecha 06 de junio de 2022, se prescindió de la prueba ofrecida por la parte demandante respecto a que se oficie a la Municipalidad de Puente Piedra para que informe los contribuyentes inscritos en el predio, y se dejó los autos en Despacho para Sentenciar, luego de su debida notificación.



PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: DE LA TUTELA JURISDICCIONAL:

Toda persona tiene derecho a la tutela judicial efectiva con sujeción a un debido proceso, norma prevista en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y procesalmente expresado en el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: FINALIDAD Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA:

En materia probatoria, el contenido esencial del derecho a probar consiste en aquél que todo sujeto procesal legitimado tiene para intervenir en la actividad probatoria, a que se admitan, actúen y valoren debidamente los medios probatorios aportados al proceso para acreditar los hechos que configuran su pretensión. Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188 del Código Procesal Civil, este derecho tiene por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundar sus decisiones, debiendo ser examinados y valorados (entendiéndose a los admitidos y actuados) en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, con atención a los principios de unidad de la materia probatoria¹ y de comunidad o adquisición de la prueba².

TERCERO: SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

1. El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, desde que tiene reconocimiento tanto en el ordenamiento jurídico internacional como nacional. Así la Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José) sanciona que: Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada: 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

A tono con dicha norma, la Constitución ha elevado a categoría de derecho fundamental el derecho de propiedad, así señala: *Artículo 2.- Derechos fundamentales de la persona.- Toda persona tiene derecho... 16. A la propiedad y a la herencia.*

¹Por el cual se entiende que los medios probatorios aportados al proceso o procedimiento forman una unidad y que, deben ser examinados y valorados por el juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno todos los diversos medios probatorios ofrecidos, sean de parte o de oficio (CAS. 1671-98-Ayacucho, publicada el 13 de mayo de 1999 en el Diario Oficial El Peruano).

²Que postula la pertenencia del proceso de todo lo que en él se presente o actúe, careciendo de importancia quién ofreció y/o presentó los medios probatorios (ALBERTO HINOSTROZA MINGUES, Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo II Gaceta Jurídica, Primera Edición. Febrero 2004, Lima – Perú, Pág. 419).



Por su parte, el Código Civil define la propiedad del modo siguiente: *Artículo 923.- 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.*

Al respecto Jorge Avendaño Valdez, comentando esta norma en su Libro Código Civil Comentado – Tomo V- Derechos Reales-Gaceta Jurídica, nos dice: *“La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos)”*.

Como apreciamos, esta definición del derecho de propiedad tanto normativa como doctrinal, nos permite aseverar que, quien detente el mismo, obviamente tendrá el amparo del derecho frente a cualquier afectación sea por hecho u omisión de un tercero.

2. Son atributos o derechos del propietario el de uso, disfrute, disponer y reivindicar, en tanto que son sus caracteres el de ser un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

Al respecto, el mismo Doctor Avendaño, en el texto ya citado, ha señalado que: ***Usar** es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea. **Disfrutar** es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato (artículo 891). Ejemplo de los primeros son las crías de ganado; ejemplo de los frutos industriales son las cosechas o los bienes que se obtienen de la actividad fabril; y ejemplo de los frutos civiles son los intereses del dinero o la merced conductiva de un arrendamiento. **Disponer** es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo”*.

Nos dice también el Código que el propietario puede reivindicar el bien. ***Reivindicar** es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. ¿A qué se debe esto? Muchas pueden ser las causas, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo, habría que precisar). En efecto la acción reivindicatoria tiene reconocimiento legal en nuestro ordenamiento en el Artículo 927 del Código Civil.- Acción reivindicatoria.- La*



acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

3. Asimismo, el derecho de propiedad tiene los siguientes caracteres: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo. *En cuanto a lo primero, la propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad. Es también un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Esto ya lo vimos: el propietario usa, disfruta y dispone. El usufructo, en cambio, no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar. La propiedad es exclusiva (o excluyente, podría decirse mejor), porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno, lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares, éstos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros. Finalmente, la propiedad es perpetua. Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción. Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción.*
4. La propiedad admite restricciones en su ejercicio solo por razones de interés social y dentro de los límites de la ley. La ley para proteger el ejercicio de este derecho fundamental ha señalado un mecanismo procesal, quizá de los más importantes, que se traduce en la acción reivindicatoria, concreción de ese poder de recuperar o reivindicar un bien. No podía ser de otra manera: ante un derecho, existe un medio para protegerlo.

CUARTO: SOBRE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS DEL DEL PRESENTE PROCESO:

Que, tanto el demandante como el demandado deben tener en cuenta que, de acuerdo con nuestro Código Procesal Civil, para resolver un proceso judicial, el Juez debe valorar en forma conjunta todos los medios probatorios admitidos y actuados, resolviendo cada uno de los puntos controvertidos fijados en el proceso, en mérito a lo actuado en el expediente y de acuerdo al Derecho.



En el presente caso, se han fijado los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Establecer cuál es el área exacta en posesión del demandado y sobre qué área se ha levantado la edificación materia de la accesión que reclama el demandante, sobre el predio ubicado en la Mz. E, lote 05, Parcelación Semi Rustica Shangrila , Distrito de Puente Piedra, cuya extensión total es de 2,515 m2 inscrita en la partida Registral N° 46579682 de los Registros Públicos de Lima;*
- 2) Determinar si las edificaciones levantadas sobre el área en posesión del demandado se han efectuado de buena o mala fe por parte de los demandados.*
- 3) Establecer si el demandante tiene la calidad de propietario del área en posesión de los demandados y si debe disponerse la accesión de lo edificado a favor del demandante.*
- 4) Determinar si corresponde disponer la reivindicación a favor del demandante del área de terreno en posesión del demandado así como las edificaciones dentro de dicha área.*
- 5) Determinar si en el presente proceso debe disponerse el pago del valor de la construcción en caso se determine que la construcción se ha efectuado de buena fe; por otro lado, debe precisarse que el punto controvertidos que subsiste en la resolución 18, es el siguiente:*
- 6) Determinar si procede pagar una indemnización por daños y perjuicios equivalente a la suma de 53,200 nuevos soles, debido a la ganancia dejada de percibir durante todo el tiempo que los demandados vienen poseyendo*

Asimismo, sobre las acciones reivindicatorias, ha quedado establecido ya a nivel de las múltiples y uniformes decisiones judiciales al respecto que, tres son los principales puntos que deben de verificarse o probarse por la persona que ejerce la acción de dominio o reivindicación en el proceso respectivo:

- (i) El dominio de la cosa por parte del actor;
- (ii) La identificación o singularización de la cosa reivindicada
- (iii) La posesión de la cosa por el demandado; y,

Precisamente dicho punto va en relación directa con el punto controvertido fijado y sobre el que procederemos a pronunciarnos a continuación.



QUINTO: RESOLVIENDO LA TACHA Y VALORACIÓN PROBATOTIA:

Antes de emitir pronunciamiento de fondo, es necesario resolver las tachas formuladas por las partes, en los siguientes términos: Mediante escrito de fecha 02 de mayo de 2013 la parte codemandada interpone tacha a los medios probatorios presentados y ofrecidos por la accionante como Anexos 1-B, 1-D, 1-E, 1-F, 1-H y 1-I de su demanda; sin embargo de su escrito no ofrece algún medio probatorio que acredite el sustento de las tachas formuladas, pues si bien ofrece como medios probatorios los mismos medios probatorios tachados, esto no es prueba, pues ya forman parte del caudal probatorio adquirido por el principio de comunidad de la prueba. Razón por ello, resulta manifiestamente improcedente la formulación de dicha tachas en estricta aplicación del artículo 301 del Código Procesal Civil, que a la letra señala: *“La tacha u oposición contra los medios probatorios se interponen en el plazo que establece cada vía procedimental, contado desde notificada la resolución que los tiene por ofrecidos, precisándose con claridad los fundamentos en que se sustentan y acompañándose los medios probatorios respectivos.”*

SEXTO: RESOLVIENDO EL CASO Y VALORACIÓN PROBATORIA:

cabe señalar que la parte accionante debe acreditar ser el propietario del bien, con título de propiedad que tenga la fuerza suficiente para que, cualquier contraposición alegada, sea fácilmente vencida e incapaz de lograr que se pueda desestimar la pretensión.

En el presente caso, y conforme al punto controvertido 3, de la revisión y evaluación de la copia literal de 46579682 del Registro de Predios de Lima, se observa que en el Asiento C00003 se encuentra inscrito el anticipo de legítima (fojas 11), en virtud del cual la parte actora adquirió el dominio del inmueble materia de Litis, a través de escritura pública de fecha 05 de junio de 2006. En ese extremo, observa que efectivamente la parte actora ostenta el dominio del predio materia de Litis.

SÉTIMO:

Si bien la parte codemandada Eduarda Estela Ormeño Perez ofrece y se admite en autos diversos medios probatorios (véase fojas 99 y siguientes y expediente acompañad 698-2006); lo cierto de la valoración de todos ellos, lo único que acreditan es su posesión de hecho, más no su derecho de posesión. Por lo que se concluye que no ostenta derecho de posesión, mas sí ejerce posesión fáctica. No ha podido acreditar la versión expuesta de que existió un vínculo verbal de transferencia gratuita efectuada por su familia al momento en que entró en posesión.

OCTAVO:

Ahora bien, respecto a si la parte demandada ejerce posesión respecto a parte del predio inscrito en la copia literal de 46579682 del Registro de Predios de Lima, constituye un hecho no controvertido. No obstante, el metraje que asciende el área sí, por lo que en observancia al primer punto controvertido y a la valoración probatoria se colige lo siguiente: A fojas 531 a 534 obra la actuación de la pericia emitida por el señor Oscar Cabello Yong (que consta a fojas 497 a 518) en la cual concluye lo siguiente: *“Haciendo las mediciones del caso, se detectó un área aproximadamente de 96 m² y se hizo la valorización de acuerdo a la antigüedad de las edificaciones y por los materiales utilizados, que tienen características específicas, se puede decir que son edificaciones cuya antigüedad se calcula entre 40 y 50 años, y a los deterioros que presentan los acabados, teniendo un valor de US\$ 8,099.20 dólares americanos.”* Así pues, y dado a que no existe observaciones planteadas respecto al contenido y conclusiones de la citada pericia, este despacho lo valora como prueba



plena para concluir que el área de posesión del demandado es de 96 m² y sobre dicha área se ha edificado el predio en disputa; y, el valor de las edificaciones es de US\$ 8,099 dólares americanos.

NOVEVO: Por lo que se refiere al segundo, cuarto y quinto punto controvertido, se colige lo siguiente. En primer lugar, debemos referirnos a si el demandado ejerció posesión de buena o mala fe. En materia de derechos reales, la teoría que aplica para analizar la buena fe es la teoría subjetiva. Esto quiere decir que es la buena fe creencia, de actuar conforme a Derecho y por tanto implica un desconocimiento de un hecho determinado. Sobre este punto, bajo un razonamiento lógico se puede inferir que no es posible que la parte demandada haya edificado de mala fe, es decir, conociendo la ajenidad de la propiedad de la actora, cuando su edificación fue de años anteriores a la adquisición de propiedad de la demandante. En efecto, conforme se indica que la conclusión del Informe Pericial, las edificaciones datan de 40 o 50 años atrás; o como señala la codemandada de 38 años; mientras que la propiedad de la demandante recién es adquirida en el año 2006. En esa línea de ideas, este Despacho considera que no existe mala fe en la construcción de las edificaciones; y, por el contrario es de buena fe.

DÉCIMO: En ese sentido, y siendo que la parte demandada ha poseído en buena fe es aplicable la consecuencia favorable de dicha situación jurídica que la regula el artículo 941 del Código Civil, que señala: *“cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.”* En ese sentido, corresponde en la ejecución de sentencia, se determine la elección del dueño del terreno en base al citado artículo.

DÉCIMO PRIMERO: Por lo que se refiere a que la parte demandada le pague una indemnización por daños y perjuicios equivalente a S/ 53,200.00 (Cincuentitrés mil doscientos y 00/100 Nuevos Soles) establecido en el punto seis del punto controvertido, por concepto de lucro cesante, debido a la ganancia dejada de percibir durante todo el tiempo que los demandados vienen poseyendo la fracción o parte de su propiedad de una extensión aproximada de 80 m², sin pagar merced conductiva, ni impuestos, calculados a S/700 Nuevos Soles mensuales desde el 22.08.2006, fecha en la cual, en un inicio se les invitó a desalojar la fracción de terreno que ocupan de su propiedad. Sobre el particular, hemos establecido que la posesión fue de buena fe, por lo que no existe un acto ilícito que sustente la hipótesis de la demandante. Es más, de acuerdo al artículo 908 del Código Civil, el poseedor de buena fe hace suyo los frutos por lo que no se comprueba la antijuricidad, por lo que debe desemparrarse la demanda en este extremo.

PARTE RESOLUTIVA

Por estas consideraciones, **LA SEÑORITA JUEZA DEL JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE PUENTE PIEDRA**, apreciando los hechos y las pruebas con el criterio de conciencia que la ley autoriza y Administrando Justicia a nombre de la Nación, **RESUELVE:**



1. **IMPROCEDENTE LA TACHA FORMULADA** contra los medios probatorios ofrecidos en los Anexos 1-B, 1-D, 1-E, 1-F, 1-H y 1-I de la demanda.
2. **FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN, DE ACCESIÓN E INDEMNIZACIÓN** , en siguiente sentido:
 - 2.1. **FUNDADA LA PRETENSIÓN DE REIVINDICACIÓN.** En consecuencia, se ordena a los demandados Javier Alberto Taco Ormeño, Eduarda Estela Ormeño y los miembros de la sucesión intestada del señor Jacinto Valeriano Taco desocupar el predio constituido por el área de 96 m² que forma parte integrante del área de mayor extensión ubicada en Mz. E, Lote 5, Parcelación Semirústica Shangri La, Distrito de Puente Piedra, Lima, cuya extensión total es de 2,515 m², inscrita en la Partida Registral N° 46579682 de la Zona Registral IX – Sede Lima.
 - 2.2. **FUNDADA EN PARTE LA PRETENSIÓN DE ACCESIÓN** de lo edificado en el el área de 96 m² que forma parte integrante del área de mayor extensión ubicada en Mz. E, Lote 5, Parcelación Semirústica Shangri La, Distrito de Puente Piedra, Lima, cuya extensión total es de 2,515 m², inscrita en la Partida Registral N° 46579682 de la Zona Registral IX – Sede Lima, previa elección a realizarse por el dueño del terreno y comprobación de los supuestos de hecho regulado en el artículo 941 del Código Civil.
 - 2.3. **INFUNDADA LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS.**

Sin costas y costos a las partes, en atención a que ambas han tenido razones atendibles para efectivizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

NOTIFIQUESE por cedula y casilla electrónica.