



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



PRIMERA SALA CIVIL

LORENA SANDRA PAZ GALLEGOS
MARIA ELIZABETH ANDÍA VILLANUEVA Y OTROS
REIVINDICACIÓN
JUEZ 5JEC: AURELIO RONALD VALENCIA DE ROMANA
ESPECIALISTA LEGAL: VIRGINIA PUMA MARTIBEZ

CAUSA N.º 02128-2020-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA N.º 145-2023

RESOLUCIÓN N.º 22 (SEIS - 1SC)

Arequipa, dos mil veintitrés,
mayo cuatro.

VISTOS:

En audiencia pública.

3. De la recurrida:

Es materia de grado la apelación con efecto suspensivo en contra de la **sentencia N.º 125-2022**, de fecha veinticinco de agosto del dos mil veintidós, que obra a partir de fojas doscientos setenta y siete, que declara: “FUNDADA la demanda obrante a folios diecisiete, interpuesta por LORENA SANDRA PAZ GALLEGOS, sobre REIVINDICACIÓN, en contra de EFRAÍN RODOLFO SILVA DELGADO y doña MARIA ELIZABETH ANDÍA VILLANUEVA; en consecuencia , SE DISPONE que dicha parte demandada (o cualquier tercero que al momento de emitirse la presente resolución o su correspondientes ejecución, ocupe el inmueble sublitis), cumpla con restituir, haciendo dejación, desocupación y entrega a favor de la parte demandante, del inmueble sublitis (...)”, con lo demás que contiene.

2. De la apelación:

Obra a fojas seiscientos treinta y ocho, la apelación interpuesta por don Abdías Medina Minaya, abogado de don Efraín Rodolfo Silva Delgado y doña María Elizabeth Andía Villanueva, en contra de la sentencia N.º 125-2022, pretendiendo que sea revocada y se declare infundada sobre la base de las siguientes razones: **a)** Se celebró un contrato de mutuo con garantía anticrética, se prestó la suma de US\$ 15,000, pero no fue elevado a escritura pública, empero se le entregó la posesión del



PRIMERA SALA CIVIL

bien sub litis; el mutuo fue ampliado según acta de conciliación extrajudicial a US\$ 20,000, la beneficiaria del préstamo ha sido la señora Regina Candelaria Rivera Ayaqui de Carbajal verdadera titular el inmueble sub litis, estando el bien registralmente inscrito, a nombre de su hijo don Erling Alfredo Carbajal Rivera, quien luego al momento de hacer la liquidación de bienes de la sociedad de gananciales por separación de patrimonio, adjudicó el bien a su esposa doña Lorena Sandra Paza Gallegos, la demandante; **b)** La parte demandante, conocía que los demandados poseían el bien cuando lo adquirió; **c)** Cuestiona que la demandante se halle amparada por el principio de legitimación, publicidad y buena fe, según el Pleno Nacional Civil dos mil eintidós (la compradora conocía la inexactitud del registro); **d)** Al conocer la posesión y su condición de acreedores, ésta es oponible al título de propietario, no procediendo la reivindicación contra el poseedor que obtuvo la posesión por parte del propietario original, es decir que la posesión se sustenta en una relación personal con la verdadera propietaria y no con la que aparece registralmente inscrito; **e)** concluye señalando que hay abuso del derecho, porque lo que está haciendo es ejerciendo su derecho de retención por el dinero que entregó en mutuo, habiéndoseles otorgado en habitación y uso del departamento sub litis.

3. Cuestiones controvertidas de la apelación:

Mediante resolución N.º 19, fojas trescientos sesenta y uno, se fijaron las siguientes cuestiones controvertidas, que fueron debatidas en la audiencia de apelación, llevada a cabo con los abogados de ambas partes.

- ¿El título de la parte demandante, está protegido por el principio de legitimación?
- ¿Qué relevancia tiene el reconocimiento de titularidad efectuada a favor de doña Regina Candelaria Rivera de Carbajal, por parte de su hijo Erling Alfredo Carbajal Rivera, para otorgar a los apelantes, un título de posesión frente al derecho de la demandante?
- ¿Tienen los apelantes, constituido, sobre el inmueble sublitis algún derecho real oponible al de la parte demandante?
- ¿Son aplicables los criterios establecidos por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año dos mil veintidós, para resolver la existencia de buena fe en la adquisición efectuada por la demandante? ¿
- ¿Se puede emitir un pronunciamiento, en esta instancia, sobre el derecho de retención invocado por el apelante que no fue alegado por los apelantes? ¿fue materia de contradictorio del proceso?
- **DE OFICIO:** ¿Son aplicables los criterios del VII Pleno casatorio civil?



PRIMERA SALA CIVIL

Y CONSIDERANDO QUE:

Primero.- Marco normativo:

1.1. El artículo 923 del Código Civil establece que: *“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”*. Por la acción reivindicatoria se persigue la restitución del bien y es ejercida por el propietario no poseedor, contra el poseedor no propietario para recuperar la posesión. Los requisitos para el ejercicio de esta pretensión, puntualizados tanto en doctrina¹ como en criterios jurisprudenciales, se centra en tres elementos: a) *Título de Propiedad del actor*²; b) *Identificación de la cosa*; y c) *Posesión indebida de la cosa por el demandado*. Se debe tener presente que la acción reivindicatoria tiene como sustento el derecho de propiedad, siendo su finalidad obtener la recuperación de la posesión que tiene otra persona, la misma que posee el bien ilegítimamente, es decir, sin tener derecho que se oponga al del demandante.

1.2. El artículo 2022 del Código Civil ha señalado que para oponer derechos reales sobre inmuebles a otro que los tenga, es requisito necesario que se halla inscrito con anterioridad. En la jurisprudencia casatoria, se ha señalado que: *“Segundo. [...] [El] artículo 2022 [...] no permite desconocer la suficiencia de los títulos presentados para acreditar un acto de disposición o transferencia de dominio, pero sí lo hace para oponerlos frente a otros títulos inscritos [...], donde adquieren prelación estos últimos, por lo que en una acción reivindicatoria se debe amparar al propietario con título registrado anteladamente”*. (Casación N.º 154-96-Cañete, de 28-05-1997). De manera adicional, debe tenerse en cuenta el artículo 2016 del Código Civil, sobre preferencia registral, al momento de resolverse estos casos (pese a que la inscripción registral no significa propiedad, sí otorga la inoponibilidad, respecto a inscripciones posteriores o no inscripciones).

1.3. El derecho de retención, conforme lo señala el artículo 1123 del Código Civil, es la autorización legal para que un acreedor retenga en su un bien de su deudor, si su crédito no se halla suficientemente garantizado; el derecho procede en los casos establecidos por ley o exista conexión, entre el crédito y el bien que se retiene. En la casación N.º 401-99-Lima, se indicó que: *“Sexto: La retención es un derecho real de garantía, que solamente procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene; dicha conexión se produce en los casos que existe una conexión material o jurídica; en el primer caso, el derecho de crédito surge de la inversión material sobre la cosa, como en el caso*

¹ Díez Picazo y Gullón, Ob. Cit., Págs. 207-211.

² Entendido éste como excluyente de otros.



PRIMERA SALA CIVIL

de las mejoras; en el segundo caso, el derecho del crédito surge como consecuencia de la conservación jurídica del valor de la cosa, como cuando el poseedor ha comprado una servidumbre, ha extinguido una hipoteca ...”.

1.4. El artículo 188 del Código Procesal Civil establece: “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”. El artículo 197 del Código Procesal Civil, establece que: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”.

1.5. Finalmente, conforme al principio *tantum apellatum quantum devolutum*, conocido como congruencia recursal implica que esta instancia solamente puede pronunciarse sobre lo apelado. Lo que significa que solamente se emite pronunciamiento sobre lo que es objeto de la apelación.

Segundo.- Análisis del caso:

2.1. **De la litis:** Es materia de este proceso, la reivindicación del departamento ubicado en la primera planta del inmueble ubicado en la Manzana M, Lote 17, sección 5 de la Urbanización Guardia Civil del distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, que se halla inscrito en la Partida Registral N.º 11263715 del Registro de Predios de la Zona Registral Nro. XII – Sede Arequipa, a nombre de la demandante. En este proceso, los demandados han señalado que poseen el inmueble por ser acreedores de la verdadera propietaria: doña Regina Candelaria Rivera Ayaqui de Carbajal. La titularidad de la referida persona fue reconocida en el año dos mil tres, por parte del titular registral anterior, su hijo don Erling Alfredo Carbajal Rivera (según escritura pública de reconocimiento de propiedad, fojas ciento cuarenta y cinco); pero que en el año dos mil dieciséis, adjudicó el bien a su esposa, por conclusión de la sociedad de gananciales, doña Lorena Sandra Paz Gallegos, lo que se halla inscrito en el asiento C0003 de la Partida mencionada. En la contestación de demanda, se ha cuestionado la validez del referido título al indicarse que no hubo buena fe en la adquirente del mismo, señalando que se ha cuestionado la validez de dicho título en el expediente judicial 02329-2020 (de la revisión del sistema informático – SIJ – dicho expediente se encuentra en trámite). La demanda fue declarada fundada, al estar acreditado el derecho de propiedad de la demandante y no acreditarse título alguno por parte de los demandados para detentar la posesión que tienen.

2.2. En la apelación, la parte demandada, sostiene que el título de posesión que ostenta, se deriva del contrato de mutuo con garantía anticrética (no elevado a escritura pública), se prestó la suma de US\$ 15,000, empero se le entregó la posesión del bien sub litis; el mutuo fue ampliado según acta



PRIMERA SALA CIVIL

de conciliación extrajudicial a US\$ 20,000, la beneficiaria del préstamo ha sido la señora Regina Candelaria Rivera Ayaqui de Carbajal, estando el bien registralmente inscrito, a nombre de su hijo don Erling Alfredo Carbajal Rivera, quien luego al momento de hacer la liquidación de bienes de la sociedad de gananciales por separación de patrimonio, adjudicó el bien a su esposa doña Lorena Sandra Paz Gallegos. Los hechos referidos, eran de pleno conocimiento por la demandante. Igualmente cuestionan que la demandante se halle amparada por el principio de legitimación registral pues éste no avala la mala fe. Al respecto se tiene que el principio de legitimación registral, está referido a la validez de la información contenida en un asiento registral, la que es válida hasta que judicialmente no se modifique.

Ahora bien, se aprecia de los actuados que la parte demandante, viene impugnando en otra vía judicial el título que ha servido para tomar la decisión y, en aplicación del artículo 139, inciso 2 de la Constitución Política del Estado, este colegiado, no puede pronunciarse sobre si el título de la demandante es de buena fe o no, al ser sometido a otro órgano jurisdiccional, ergo no es materia de este proceso. Entonces, en aplicación de dicho principio y dando respuesta a la **primera** cuestión controvertida, el título de dominio que ampara la demanda y que obra en el asiento C0003 de la Partida Registral N.º 11263715 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, se halla protegido por el principio de legitimación registral.

2.3. Con relación al argumento de falta de buena fe en la demandante, conforme se ha señalado, es un argumento inaplicable al caso de autos, pues se viene discutiendo ello en otro proceso judicial. Como consecuencia de lo descrito, el hecho de que don Erling Alfredo Carbajal Rivera haya reconocido en el en el año dos mil tres la titularidad del predio a favor de su señora madre (documento de fojas veintiocho), prestataria de los demandantes y que, con posterioridad, la misma persona haya adjudicado a su cónyuge tal predio (dos mil dieciséis), es ajeno a lo que es materia del presente proceso (**segunda y cuarta** cuestiones controvertidas). En este proceso aparece doña Lorena Sandra Paz Gallegos como única titular del predio; entonces el hecho referido no otorga a los apelantes título de posesión alguno frente a esta persona, como se desarrolla seguidamente. Tampoco obra en este proceso, la existencia de alguna constitución de derecho de uso y/o habitación a favor de los demandados apelantes y que éste sea oponible a la demandante (recordar el artículo 2022 del Código Civil y la prioridad registral).

2.4. Respecto a la **tercera** cuestión controvertida, sobre la existencia de algún derecho real oponible al de la demandante, no se aprecia ninguno en autos. El título de acreedores que tienen los demandantes con doña Regina Candelaria Rivera Ayaqui de Carbajal, no origina algún derecho real,



PRIMERA SALA CIVIL

por nacer de una relación obligacional, que han reconocido los apelantes, al no afirmar que no se ha elevado a escritura pública el mutuo anti crédito que celebraron con la madre del titular registral de ese entonces. Los apelantes que ello legitima su posesión, empero en la casación N.º 1801-2000-Moquegua, se ha precisado que un ejemplo de posesión ilegítima, es la que se detenta en virtud de un mutuo anticrético no elevado a escritura pública. En la tesis de los apelantes, que la prestataria es dueña del departamento, tampoco les genera una posesión legítima.

2.5. Como **última cuestión** controvertida, conforme a la apelación, respecto al derecho de retención, se tiene que se trata de un argumento utilizado en la apelación, respecto al cual no se ha actuado contradictorio alguno – aún más no se ha considerado como punto controvertido (fojas doscientos cuarenta y cinco) – y esta Sala como órgano de revisión de lo decidido, no puede pronunciarse sobre algo no contradicho. La retención se hace valer judicialmente a través de una excepción de mérito, promovida por la parte (artículo 1127 del Código Civil, por lo que no puede ser invocada de oficio por el juez, como se pretende. Sin perjuicio a ello, no está acreditado en este proceso la existencia de alguna relación obligacional entre la demandante con los demandados; lo que no obsta para estos últimos, en la vía legal correspondiente, puedan cuestionar las actuaciones que originan este proceso, por ejercicio abusivo del derecho.

2.6. Finalmente, en aras de completar la debida motivación de esta sentencia, en este proceso, no son aplicables los criterios del VII Pleno casatorio civil, puesto que allí se trata, como tema principal, de la vigencia del derecho real de propiedad sobre el derecho obligacional de crédito y en este caso, no existe obligación alguna pendiente por parte de la demandante en favor de los demandados.

2.7. En resumen, queda acreditado el derecho de propiedad de la demandante y que los apelantes, poseen el bien sub litis, sin tener derecho alguno oponible a la titular registral del predio, pues la posesión que estos detentan no es legítima.

Razones por las que: **CONFIRMARON** la **sentencia N.º 125-2022**, de fecha veinticinco de agosto del dos mil veintidós, que obra a partir de fojas doscientos setenta y siete, que declara: “FUNDADA la demanda obrante a folios diecisiete, interpuesta por LORENA SANDRA PAZ GALLEGOS, sobre REIVINDICACIÓN, en contra de EFRAÍN RODOLFO SILVA DELGADO y doña MARIA ELIZABETH ANDÍA VILLANUEVA; en consecuencia , SE DISPONE que dicha parte demandada (o cualquier tercero que al momento de emitirse la presente resolución o su correspondientes ejecución, ocupe el inmueble sublitis), cumpla con restituir, haciendo dejación, desocupación y entrega a favor de la parte demandante, del inmueble sublitis



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



PRIMERA SALA CIVIL

(...)”, con lo demás que contiene; y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Polanco Gutiérrez.**

Sres.:

Fernández Dávila Mercado

Zamalloa Campero

Polanco Gutiérrez