

EXPEDIENTE N° : 02361-2011-0-1601-JR-CI-05
DEMANDANTE : GERMÁN ANGULO VÁSQUEZ
DEMANDADO : FRANCISCA VÁSQUEZ PAREDES
JUEZ : DR. FELIPE PÉREZ CEDAMANOS
(QUINTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE
TRUJILLO)
MATERIA : REIVINDICACIÓN y otro

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIOCHO

Trujillo, treinta y uno de enero

Del año dos mil diecisiete.-

VISTA LA CAUSA en Audiencia Pública, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, en la presente causa, luego de producida la votación correspondiente, emite la siguiente **SENTENCIA DE VISTA**:

I. **ASUNTO:**

Recurso de apelación interpuesto contra la **sentencia** contenida en la **resolución número veintidós**, de fecha doce de setiembre del año dos mil dieciséis, obrante de folios 319 a 329, en **los extremos** que resuelve declarar **PRIMERO.- FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por Germán Angulo Vásquez mediante escrito de folios 12 a 15 contra Francisca Vásquez Paredes; en consecuencia; **ORDENA** que Francisca Vásquez Paredes **DESOCUPE Y ENTREGUE** en el **plazo de seis (06) días** de notificada con la presente sentencia a favor del demandante Germán Angulo Vásquez, el predio: Parcela signada como Unidad Catastral N° 10014, ubicada en el Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, actualmente Sector denominado “Centro Urbano Marginal” “La Esperancita” signado como Manzana B1, Lote 02, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento. **SEGUNDO.- FUNDADA** la referida demanda **en el extremo DE LA DEMOLICIÓN** de las construcciones existentes en el referido predio.

II. **PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:**



Mediante escrito obrante de folios 340 a 348, la apoderada de la demandada Francisca Paredes Vásquez interpone recurso de apelación contra los extremos mencionados de la citada sentencia, solicitando que sean revocadas, argumentando principalmente que:

- a. Se ha declarado la nulidad de todo lo actuado desde el folio cincuenta y ocho y siguientes, pero se ha tenido en cuenta actos que han sido declarados nulos, como la resolución número cinco y nueve, como el informe pericial elaborado por el perito Humberto Vidal Rodríguez Chávez, y tampoco se ha pronunciado objetivamente por los medios de prueba, porque no desarrolla por qué no se puede amparar un mejor derecho de propiedad, ya que el demandado tiene una Resolución de Gerencia Municipal N° 475-2011-MPT/GM donde se declara procedente su pedido de prescripción adquisitiva.
- b. No existe mala fe porque ha venido ejerciendo posesión de buena fe por más de 10 años, por lo que las construcciones realizadas se han legitimado.

III. PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: De acuerdo al principio de “*congruencia impugnatoria*”, el Órgano Revisor se encuentra obligado a emitir pronunciamiento estrictamente sobre aquellos fundamentos que forman parte del sustento impugnatorio que originó la apertura de la instancia revisora.

Así, atendiendo al conocido adagio jurídico *tantum devolutum quantum appellatum*, nuestro pronunciamiento se limitará a abordar los cuestionamientos impugnatorios recogidos en el acápite II. *Pretensión impugnatoria*; siendo que, en el presente caso se resolverá si se ha presentado vulneración al momento de la valoración de los medios probatorios en la venida en grado.

SEGUNDO: En *primer término*, para poder responder al primer extremo apelado, conviene iniciar señalando que de observar los actuados en el proceso, se desprende que con fecha 13 de julio del 2011, don Germán Angulo Vásquez interpone demanda de reivindicación (folios 12 a 15), acción dirigida contra Francisca Vásquez Paredes, solicitando que judicialmente: *i)* se reivindique y entregue el bien inscrito en la Partida Electrónica N° 04025211, sito en la Manzana B1, Lote 02, Centro Urbano Marginal La Esperancita, *ii)* la demolición de lo edificado de mala fe, *iii)* la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. Para sustentar su

pretensión, refiere el accionante que la demandada se encontraría en posesión desde 1995, no obstante ello, la misma sería de mala fe.

TERCERO: De lo expuesto precedentemente se colige que la pretensión demandada está relacionada con la institución jurídica de la reivindicación, figura procesal recogida en el artículo 927° del Código Civil, que señala: “*La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción*”; es decir, la acción reivindicatoria es una acción real, mediante la cual se pretende garantizar la protección de la propiedad, derecho real por excelencia. Esta acción es interpuesta por el demandante propietario frente al demandado poseedor no propietario, a fin de que se le restituya el bien de su propiedad.

La referida acción reivindicatoria se basa en el *ius persecuendi* o derecho del titular de perseguir el bien, pues su calidad de propietario es perfectamente oponible a terceros. Asimismo, se debe tener en cuenta que la palabra reivindicación tiene origen en las voces latinas *res* – cosa, y *vindicare* – reclamar todo aquello que se ha desposeído. Por lo que, su definición, según los juristas Planiol y Ripert, corresponde a: “*La acción que ejercita una persona para reclamar la restitución de un bien del que pretende ser propietario. Se basa, por tanto, en la existencia del derecho de propiedad y tiene como finalidad la obtención de la posesión*”.¹

La Jurisprudencia Nacional, señala que: “*La acción de reivindicación es uno de los atributos del derecho de propiedad, siendo imprescriptible, por lo que procede en el caso que el accionante pruebe su derecho de dominio, se identifique el bien, y se acredite que el inmueble viene siendo ocupado por quien carece de título de propiedad; y se es propietario de un bien inmueble cuando se ostenta un título válido de propiedad*”.²

Existe unanimidad, entre la doctrina y los Tribunales Peruanos, en cuanto a los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, siendo éstos:

1. *Que el demandante o titular del derecho tenga legítimo derecho de propiedad sobre el bien que pretende reivindicar.*
2. *Que el legítimo propietario no esté en posesión del bien, debido a la posesión indebida del demandado; y*
3. *Que se trate de un bien determinado, preciso y debidamente identificado.*

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

²Sentencia en Casación N° 347-2001-San Martín-Moyobamba.

Este es el marco doctrinario de la reivindicación, por tanto, se debe verificar la concurrencia de dichos requisitos, al caso de estos actuados, a fin de examinar la procedencia de esta pretensión.

CUARTO: En la venida en grado el Juez ha declarado fundada la demanda de reivindicación, luego de señalar que:

“DÉCIMO.- Respecto al último elemento “c)” anotado en el considerando quinto de la presente resolución; esto es, la POSESIÓN INDEBIDA POR PARTE DEL DEMANDADO. Efectivamente, en la citada acta de inspección judicial aparece que en el bien sub litis se encontró a la demandada Francisca Vásquez Paredes la misma que expresó no tener su documento nacional de identidad a la mano [folios 181]; además, en el propio escrito de contestación la demandada Francisca Vásquez Paredes señala que su posesión en el bien sub litis data de más de 15 años [folios 39]. DÉCIMO PRIMERO.- En consecuencia, habiéndose demostrado que concurren los tres presupuestos enunciados en el considerando quinto, la conclusión lógica de ello es que se despache la reivindicación demandada y que Francisca Vásquez Paredes entregue al demandante el inmueble descrito en el Considerando noveno de la presente resolución.”

De ello se desprende que para el Juez la parte demandante no acredita posesión conforme a ley, por el contrario la misma es indebida.

QUINTO: Brindando una respuesta directa a lo apelado, en atención a lo recogido en el acápite II. Pretensión Impugnatoria, en su literal a) se indica que: *“Se ha declarado la nulidad de todo lo actuado desde el folio cincuenta y ocho y siguientes, pero se ha tenido en cuenta actos que han sido declarados nulos, como la resolución número cinco y nueve, como el informe pericial elaborado por el perito Humberto Vidal Rodríguez Chávez, y tampoco se ha pronunciado objetivamente por los medios de prueba, porque no desarrolla por qué no se puede amparar un mejor derecho de propiedad, ya que el demandado tiene una Resolución de Gerencia Municipal N° 475-2011-MPT/GM donde se declara procedente su pedido de prescripción adquisitiva.”*

Sobre dicho argumento impugnatorio obran dos situación, en primer lugar se pide la nulidad de lo resuelto por el Juez porque presuntamente habría tenido en consideración medios probatorios que no han sido debidamente incorporados al proceso, como es la pericia al bien sub litis. Respecto a ello, conviene iniciar señalando que si bien por Sentencia de Vista contenida en la resolución número dieciocho (folios 246 a 255) se declara nula la sentencia contenida en la resolución número quince y nulo todo lo hecho y actuado desde folios cincuenta y ocho y siguientes, no es menos cierto que el artículo 173° del Código Procesal Civil especifica que: *“La declaración de*



*nulidad de un acto procesal no alcanza a los anteriores ni a los posteriores que sean independientes de aquél. La invalidación de una parte del acto procesal **no afecta a las otras que resulten independientes de ella, ni impide la producción de efectos para los cuales el acto es idóneo**, salvo disposición expresa en contrario.”*
(el resaltado y subrayado es nuestro)

Con lo señalado es posible advertir que cuando el Superior declaró nula la primigenia sentencia lo hizo bajo los siguientes fundamentos: *i)* los puntos controvertidos señalados en la resolución aludida, no han sido fijados correctamente, porque no se fijó como punto la demolición de lo edificado y tampoco se ha discriminado sobre qué daño versa el presente proceso; *ii)* la Partida Electrónica N° 04025211 de la Zona Registral N° V, Sede Trujillo, obrante de folios tres a cuatro, es un documento no válido para trámites administrativos ni judiciales pero la jueza lo valoró, y el procedimiento de prescripción administrativa de dominio obra en fotocopia simple. Con ello es menester de este Colegiado Superior referir que las actuaciones procesales realizadas respecto a otros medios probatorios (como es la Inspección Judicial y el Informe Pericial) no pueden verse inmersas en la causal de nulidad, pues **son actos aislados** que no se encuentran directa ni estrechamente vinculados con los vicios advertidos, por el contrario, suponer que la nulidad alcanza incluso a dichas actuaciones probatorias implicaría contrariar frontalmente el derecho fundamental a probar del demandante, al ser quien requirió la realización de la inspección en el presente litigio, para la determinación de los linderos.

Bajo dicha línea argumentativa, lo cuestionado por el apelante, para solicitar la nulidad de la sentencia venida en grado, no se ajusta ni a ley ni a derecho, por el contrario, se observa un respeto escrupuloso a otros derechos procesales inmersos (como el derecho a probar) frente al mandato que ordenó el Superior en su oportunidad.

SEXTO: En *segundo lugar*, respondiendo directamente al segundo cuestionamiento, respecto a la señalada prescripción adquisitiva, el Juez ha referido al momento de argumentar su decisión que: “*DÉCIMO TERCERO.- Por lo que, estando a la exclusividad de la propiedad, siendo el demandante legítimo copropietario del predio sub litis y considerado la publicidad de su propiedad [artículo 2012° del Código Civil]; la consecuencia de ello es que, la demandada actuó de mala fe, ya que tenía perfecto conocimiento de la propiedad del inmueble a reivindicar en base a la presunción iure et de iure contenida en el referido artículo 2012°; esto es, existe mala al construir la demandada sabiendo que el terreno en el cual edifica no le pertenece; no es de propiedad, máxime si la demandada Francisca Vásquez Paredes al no tener la propiedad del inmueble sub*



litis pretende vía administrativa por prescripción adquisitiva adquirir la propiedad de dicho inmueble, conforme se corrobora con lo actuado en el Expediente Administrativo N° 2361-2011 que en copias certificadas corre separado al principal a folios 939...”

Con ello la apelante refirió que debía discutirse el mejor derecho de propiedad respecto del bien sub litis, pues ella había sido declarada propietaria por prescripción adquisitiva en sede administrativa; no obstante, lo alegado carece de sustento fáctico, pues de revisar la Resolución de Gerencia Municipal N° 475-2011-MPT/GM de folios 745 a 749 en el expediente administrativo que corre como acompañado, se desprende del literal c) que: *“Francisca Vásquez Paredes (Mz. B1 Lote 2) no ha presentado documento alguno de transferencia de propiedad.”*; más aún si del Informe 273-2015-MPT-PLANDET-DPM-PAD/CZRM (folios 936 a 938), se consigna que: *“...en el presente caso se ha emitido pronunciamiento definitivo en el procedimiento de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio respecto al Centro Urbano Informal La Esperancita pero sólo en lo que se refiere a la oposición formulada por Don Gregorio Angulo Vásquez, no habiéndose emitido aún pronunciamiento con relación a las solicitudes presentadas por Francisca Vásquez Paredes...”*

Siendo estos actuados los suficientes para hacer referencia a que el derecho del cual parte la demandada, no ha sido debidamente establecido en sede administrativa, con ello, concluimos señalando que la demandada no ha ostentado derecho alguno que justifique su posesión, y mucho menos su propiedad en el bien sub litis; consecuentemente, carece de sustento jurídico pretender que en esta causa se cuestione el mejor derecho de propiedad, cuando este último no ha sido establecido a favor de la ahora emplazada.

Así el estado de las cosas, lo resuelto por el Juez no ha sido suficientemente rebatido, pues la apelante no brindan argumentos contundentes, por el contrario, sí se ha respetado lo consignado en el artículo 197º del Código Procesal Civil, pues los medios probatorios sí han sido analizados para luego señalar que los mismos no resultan ser pertinentes, decisión compartida por este Colegiado Superior.

SÉPTIMO: Estando a lo antes indicado, la pretensión de reivindicación debe ser amparada, tal como lo ha realizado el A quo en la sentencia apelada, por lo que este extremo debe ser confirmado.



OCTAVO: En *segundo término*, brindando una respuesta al argumento recogido en el literal b) del acápite II. Pretensión Impugnatoria, en el cual se ha consignado que: “*No existe mala fe porque ha venido ejerciendo posesión de buena fe por más de 10 años, por lo que las construcciones realizadas se han legitimado.*”

Al respecto, conforme a lo vertido en el considerando precedente, es posible concluir que la mala fe sí ha estado inmersa en el actuar de la parte demandada, en tanto conocía que la propiedad le ha pertenecido a persona distinta, ahora demandante, resultando aplicable lo prescrito en el artículo 914 parte in fine del Código Civil, que estipula: “*Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.*” (la negrita es nuestra)

Con ello, el actuar desplegado en sede administrativa no resulta suficiente para revestir de buena fe su posesión y las construcciones realizadas; consecuentemente, este extremo debe ser confirmado, y aplicarse la consecuencia prescrita en el artículo 943 del citado cuerpo sustantivo que regula: “*Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.*”; pues el Juez ha brindado argumentos suficientes que acreditan que al momento de construir en el predio en litigio, la parte demandada no ha ostentado buena fe, al tener conocimiento de su falta de titularidad, más aún si en la propia sede administrativa se ha consignado que no se ha presentado título que acredite la transferencia de propiedad, con ello se ha perdido la presunción recogida en el artículo 912 del Código Civil que refiere: “*El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario.*”

NOVENO: Consecuentemente, este segundo extremo debe ser confirmado, pues el razonamiento vertido por el Juez de primera instancia se ajusta tanto a ley como a derecho, siendo una decisión producto del análisis de los medios probatorios ofrecidos y actuados en esta causa.

IV. **PARTE RESOLUTIVA:**

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación, y de conformidad con los fundamentos fácticos y jurídicos invocados, **RESUELVE:**



CONFIRMAR la **sentencia** contenida en la **resolución número veintidós**, de fecha doce de setiembre del año dos mil dieciséis, obrante de folios 319 a 329, en **los extremos** que resuelve declarar **PRIMERO.- FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por Germán Angulo Vásquez mediante escrito de folios 12 a 15 contra Francisca Vásquez Paredes; en consecuencia; **ORDENA** que Francisca Vásquez Paredes **DESOCUPE Y ENTREGUE** en el **plazo de seis (06) días** de notificada con la presente sentencia a favor del demandante Germán Angulo Vásquez, el predio: Parcela signada como Unidad Catastral N° 10014, ubicada en el Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, actualmente Sector denominado “Centro Urbano Marginal” “La Esperancita” signado como Manzana B1, Lote 02, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento. **SEGUNDO.- FUNDADA** la referida demanda **en el extremo DE LA DEMOLICIÓN** de las construcciones existentes en el referido predio. *Notifíquese a las partes con las formalidades de ley y oportunamente devuélvase al Juzgado de Origen.* - **PONENTE:** Jueza Superior Titular *María Elena Alcántara Ramírez.* -

S.S.

TEJEDA ZAVALA, A.

ALCÁNTARA RAMÍREZ, M.

LLAP UNCHÓN, L.