



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO
PRIMERA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° 00064-2011-0-0701-JR-CI-02.

DEMANDANTE : CRISPÍN LOVATÓN, JOSÉ RAÚL
DEMANDADO : JARA RODRÍGUEZ, JUSTINO ROSELI
LITISCONSORTE : BOCANEGRA CAMPOS ALVARO
MATERIA : REIVINDICACIÓN
PONENTE : Sra. MORALES CHUQUILLANQUI
VISTA DE CAUSA : 10 DE NOVIEMBRE DE 2022

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 57

Callao, doce de diciembre

Del dos mil veintidós.

VISTOS: En audiencia pública –vía Google Meet– realizada con fecha diez de noviembre del año en curso, y; quedando la causa al voto.

I. MATERIA DE GRADO

Viene en grado de apelación la **sentencia** contenida en la resolución número cincuenta de fecha 20 de diciembre de 2021 (fs. 429-438), que resuelve: **1)** Declarando **fundada** la pretensión principal del terreno con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la Manzana C-10 Lote N° 05 del Programa de vivienda “Palmeras de Oquendo”. **2)** Declarando **infundada** la pretensión accesoria de hacer suya la construcción realizada de mala fe por el demandado, en el terreno de su propiedad, sin obligación de pagar su valor. **3)** Declarando **fundada** la pretensión accesoria de desalojo.



II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Por escritos ingresados con fecha 17 de enero de 2022 ((fs. 444-448 y fs. 451-454), el demandado **Justino Roseli Jara Rodríguez** y el litisconsorte **Álvaro Bocanegra Campos** respectivamente, interponen recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número cincuenta, en los extremos siguientes: **1)** declara fundada la pretensión principal del terreno con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la manzana C-10 Lote N° 05 del Programa de Vivienda “Palmeras de Oquendo” y **3)** declara Fundada la pretensión accesoria de desalojo.

Los apelantes fundamentan el recurso señalando esencialmente los siguientes agravios:

i) La jueza en el numeral 14 de la parte considerativa reconoce que fue el recurrente-demandado quien primero ingresó al bien inmueble materia de litis y de buena fe, pero aun así, declara fundada la demanda, lo cual resulta contrario con los medios que ha presentado como son la constancia de posesión, declaración jurada de constancia de domicilio expedido por el presidente del Programa de Vivienda Palmeras de Oquendo, Raúl Orellana Bonifaz, los cuales no habría considerado la jueza.

ii) No está acreditada de manera indubitable la propiedad del inmueble que alega el demandante, por cuanto forma parte de un inmueble de mayor extensión que aparece en los Registros Públicos como propietario la asociación mencionada, la cual manifiesta que le transfirió un inmueble con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la manzana C-10, Lote N° 5 del Programa de Vivienda Palmeras de Oquendo. Por ello, la demanda no reúne los elementos suficientes de procedibilidad para un pronunciamiento de fondo, de conformidad con el artículo 427 del Código Procesal Civil.

III. ANTECEDENTES RELEVANTES

3.1. Demanda. Mediante escrito ingresado con fecha 13 de enero de 2011 (fs. 35-43), José Raúl Crispín Lovatón interpone demanda de reivindicación contra Justino Roseli Jara Rodríguez, con las siguientes pretensiones: Pretensión Principal: se reivindique su derecho de propiedad respecto al lote de terreno con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la Manzana C- 10 Lote N° 5 del Programa de vivienda “Palmeras de Oquendo” que desarrolla la Asociación de Vivienda y Bienestar PNP Juan Linares Rojas restituyéndose el bien. Primera pretensión accesorias: hacer suya la construcción realizada de mala fe por el demandado, en el terreno de su propiedad, sin obligación de pagar su valor y, segunda pretensión accesorias: desalojo del bien sub litis. Sustenta su pretensión en los siguientes argumentos: **a)** adquirió el inmueble materia de la presente litis en mérito a la adjudicación que, en el año 1989, efectuara a su favor la Asociación Pro vivienda Cabo GRP Juan Linares Rojas, conforme se acredita con los certificados de adjudicación que le ha extendido dicha persona jurídica, de la cual es asociado en su calidad de miembro de la Policía Nacional del Perú. Señala que el lote en mención, de su propiedad y cuya reivindicación solicita, forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 34815, continuada en la partida electrónica del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, teniendo como titular de dominio a la antes referida asociación de vivienda; **b)** refiere que, sobre dicho lote, levantó una construcción de material precario provisional (adobes, esteras, cañas y madera) consistente en una habitación de aproximadamente 5.00 m x 6.00 m lo que hace una habitación de 30 metros cuadrados, con su puerta y dos ventanas, y que por sus relaciones de amistad que tenía con el demandado y la necesidad de vivienda de este, accedió a que ocupe temporalmente el terreno y habitación construida sin efectuar ningún pago por concepto de renta ni de otra clase, por cuanto le unía el vínculo que es su compadre; **c)** agrega que el demandado a la fecha mantiene dicha ocupación, y desde hace algún tiempo, viene requiriendo al demandado la entrega del inmueble de su propiedad, inclusive mediante carta remitida notarialmente, sin que el demandado cumpla con restituirle el inmueble de su propiedad y, muy por el contrario, ha recibido amenazas

e insultos negándose expresamente a desocupar y entregarle su propiedad, aduciendo ser su titular por cuanto el accionante se lo vendió, y que el contrato de compraventa le fue sustraído, supuestamente, en mayo de 1998; **d)** refiere también que, hace algún tiempo y sin su autorización, el demandado ha levantado una pared de ladrillos y cemento, ampliando la habitación que originalmente le entregó, además de haber construido otra habitación íntegramente de madera; y, **e)** el demandado viene sorprendiendo a las entidades, instituciones y personas mediante acciones tinterillescas, habiendo obtenido algunos documentos con los que pretende acreditar un derecho de propiedad que no le asiste, por lo que en su condición de propietario no poseedor, solicita se le reivindique el inmueble restituyéndosele su propiedad con el correspondiente desalojo del demandado. Con respecto a lo construido en su propiedad por el demandado, solicita acceder a dicha edificación por haber sido ejecutada de mala fe, toda vez que siempre tuvo conocimiento que el lote de terreno era de su propiedad.

Por resolución número uno de fecha 24 de enero de 2011 (fs.44-45), se admitió a trámite la demanda en la vía de proceso abreviado, corriéndose traslado de la misma al demandado.

3.2. Contestación de Justino Roseli Jara Rodríguez. Mediante escrito ingresado con fecha 6 de abril de 2011 (fs. 112-115), contesta la demanda negándola y contradiciendo en todos sus extremos, sostiene lo siguiente: **i)** constituye una falacia el argumento esgrimido por el actor ya que su derecho le fue transferido mediante contrato privado de transferencia simple, el cual se le extravió cuando fue víctima de robo en su domicilio, por lo que presentó denuncia oportunamente en la Comisaría del Sector; **ii)** cuando se instaló en el inmueble materia de litis, todo era pampa y ha sido este quien ha construido lo edificado, acreditando su titularidad legítima con documentos fehacientes e incontrovertibles que sirven de recaudo a la contestación, como la constancia de posesión expedida por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad del Callao, bajo el amparo de la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad informal; **iii)** se encuentra en posesión del terreno desde el año 1992 y ha gestionado la

instalación de servicios esenciales con Edelnor, así como el pago de tributos a la Municipalidad del Callao, y que es completamente falso lo afirmado por el demandante respecto a que, por amistad y por necesidad de vivienda, le cedió su terreno, cuando en realidad se lo transfirió por la suma de mil nuevos soles, ya que en esa fecha era desolado y no existía servicios básicos de luz, agua y desagüe, los moradores eran pocos no como ahora que todo está urbanizado, y este es el motivo de pretender desconocer la transacción que hicieron años atrás; **iv)** si bien es cierto, el demandante tiene en su poder documentos que acreditan la titularidad del terreno, eso no resta mérito a que este haya sido transferido, lo que ahora pretende desconocer; por tanto, el emplazado acredita su titularidad sobre dicho terreno con la declaración jurada de constancia de domicilio expedido por el presidente del Programa de Vivienda Palmeras de Oquendo, Sr. Raúl Orellana Bonifaz, quien en representación del Comité de Gestión de Palmeras de Oquendo, remite una carta al gerente de Edelnor donde reconoce que es propietario del lote de vivienda y que vive pacíficamente y en forma ininterrumpida desde el año 1992, siendo esto prueba palpable de lo que afirma, entre otros argumentos.

Por resolución número dos de fecha 08 de abril de 2011 (fs. 75), se tiene por contestada la demanda.

Por resolución número cuatro de fecha 09 de mayo de 2011 (fs. 89), se efectúa el saneamiento probatorio y se dispone el Juzgamiento anticipado del proceso. Posteriormente, se emite una primera sentencia por resolución número ocho de fecha 30 de noviembre de 2011 (fs. 107-114), declarando fundada en parte la demanda, resolución que, impugnada, es declarada nula por el superior jerárquico mediante Sentencia de Vista de fecha de fecha 03 de septiembre de 2012 (fs. 196-201), por lo que devolvieron el expediente. Así, se emitió una segunda sentencia con fecha 26 de marzo de 2013 (fs. 224-231), declarando improcedente la demanda, la cual fue también impugnada, y el superior jerárquico, por Sentencia de Vista de fecha 14 de enero de 2014 (fs. 288-298) declaró nula y devolvieron el expediente.

3.3. Litisconsorte necesario pasivo. Por resolución número cuarenta y tres de fecha 21 de noviembre de 2016 (fs. 335-336), se dispone integrar al proceso a don Álvaro Bocanegra Campos como litisconsorte necesario pasivo, quien contesta la demanda mediante escrito de fecha 06 de marzo del año 2017 (fs. 346-348), subsanado por escrito de fecha 09 de junio de 2017 (fs. 357). Por resolución número cuarenta y cinco de fecha 06 de abril de 2018 (fs. 380-381) se tiene por contestada la demanda.

3.4. Sentencia. Por resolución número cincuenta de fecha 20 de diciembre del año 2021 (fs. 429-438), se resolvió **“1. Declarando *fundada* la pretensión principal del terreno con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la Manzana C-10 Lote N° 05 del Programa de vivienda “Palmeras de Oquendo”. 2. Declarando *infundada* la pretensión accesoria de hacer suya la construcción realizada de mala fe por el demandado, en el terreno de su propiedad, sin obligación de pagar su valor. 3. Declarando *fundada* la pretensión accesoria de desalojo. 4. *exonérese* a la parte demandada de las costas y costos del proceso, por haber tenido razones atendibles para litigar”.** Sustenta: **i)** Concluye que el demandante ostenta la propiedad del inmueble con las instrumentales citadas: los Certificados de adjudicación N° 005278, N° 001375 y N° 001722 expedidos por la Asociación de vivienda y Bienestar PNP “Juan Linares Rojas” obrante de folios seis a diez, la más antigua con fecha once de diciembre del dos mil uno y la fotocopia legalizada de la minuta de formalización de adjudicación del lote de terreno de fecha once de diciembre del año dos mil diez celebrado entre don José Raúl Crispín Lovatón y la citada asociación, correspondiente al lote de terreno con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la Manzana C-10, lote N° 5, del Programa de Vivienda “Palmeras de Oquendo”, de la Provincia Constitucional del Callao, y de fojas catorce a foja diecinueve copia literal de la Partida Registral N° P01186311, en tanto el demandado no ha demostrado lo contrario; puesto que, por el principio de publicidad y de legitimación registral (artículos 2012 y 2013 del Código Civil), el demandado debió tomar conocimiento que el inmueble no le pertenecía a la Municipalidad del Callao, sino a la Asociación de Vivienda y Bienestar PNP “Juan Linares Rojas”, quien en todo caso sí tiene libertad de disponer del inmueble, de conformidad con el artículo 923 del Código Civil, por aparecer como propietario en los Registros Públicos en la Partida P01186311, careciendo por ello de sustento legal alguno la Constancia de Posesión del

inmueble sub litis a favor del demandado, expedida por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la citada Municipalidad, ofrecida por el demandado como prueba; **ii)** la titularidad alegada por el demandado, quien refiere que el terreno sub litis le fue transferido por el demandante mediante contrato privado de transferencia simple el cual se le habría extraviado interponiendo una denuncia, ello ha sido negado por el demandante no existiendo otros medios probatorios que pudieran acreditar lo sostenido por el demandado, quien viene ocupando el inmueble sub litis durante años, lo cual ha sido reconocido por ambas partes y no es objeto de controversia, es lógico que el demandado cuente con los documentos que ha presentado, como son declaraciones juradas de posesión o trámites administrativos para la instalación de servicios, no implicando ello que sea propietario; **iii)** Respecto a la pretensión de accesión sobre la edificación efectuada por el demandado en el terreno de propiedad del demandante, de los medios probatorios adjuntados, se determinó que el demandante ostenta la propiedad del inmueble cuando el demandado ya se encontraba en posesión del terreno, verificándose consecuentemente la buena fe de la parte demandada y su calidad de legítimo poseedor al año 2010 tiempo a partir del cual el demandante ostenta la propiedad del inmueble (lo cual se advierte de la minuta de formalización de adjudicación del lote de terreno otorgado por la Asociación de Vivienda y Bienestar PNP Juan Linares Rojas a favor del demandante de fecha once de diciembre del año dos mil diez), cuando el demandado adquirió la posesión del terreno litis con fecha 5 de mayo de 2009, consecuentemente, se observa la buena fe de la parte demandada, al ser un legítimo poseedor a dicha fecha y por ello, deviene en infundada la accesión de la edificación sin obligación de pagar el valor del bien por mala fe del demandado, **iv)** Como parte de doctrina jurisprudencial vinculante en Casación N° 2195-2011- Ucayali, Sentencia de Pleno Casatorio, Corte Suprema de Justicia de la República – Pleno Casatorio Civil, (13/08/2012), publicada el 25 de julio del año 2013 se ha establecido: *Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, sea de buena o mala fe, no se declarará la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que dichos derechos deben ser discutidos en otro proceso.* Lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a accionar en otro proceso. Asimismo, la Corte Suprema de

Justicia en Casación N°2529-2015-Lima Norte, 22 de marzo del año 2016, en el mismo sentido se ha pronunciado en su noveno considerando: *“En ese sentido, el pronunciamiento emitido por la sala revisora no reúne las condiciones para considerarse como uno válido, pues antepone el hecho de la existencia de edificaciones en el terreno, a efectos de no emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, sin tener en consideración que, en principio, la parte demandada no ha reclamado - conforme a los mecanismos legales - lo edificado, estos es, vía reconvencción; asimismo, por cuanto de resultar afectado con la decisión adoptada, el perjudicado, puede reclamar lo pertinente en otro proceso judicial”*; **v)** si bien dicha doctrina ha sido establecida para procesos de desalojo, también resulta aplicable a los de reivindicación, estando a que en ambos procesos se reclama la entrega del bien inmueble, y constituye doctrina que permite un pronunciamiento de fondo al haber sido establecida posteriormente a la sentencia de vista de fecha 03 de septiembre de 2012 dictada en autos (f. 196-201), que indicaba dar cuenta de la construcción en el lote de terreno y determinar su propiedad a efectos de pronunciarse recién si procede estimar o desestimar la demanda; **vi)** en cuanto a la última pretensión accesoria de desalojo, siendo esta accesoria, debe seguir la suerte de su principal; puesto que, de la actividad y valoración probatoria, se ha determinado que el terreno es de propiedad del demandante, siendo que al tener su derecho de propiedad, puede oponerlo frente a terceros y proceder la restitución del bien; y, **vi)** respecto al litisconsorte Álvaro Bocanegra Campos no ha referido ostentar la propiedad del inmueble materia de litis, no ha demostrado contar con algún título que justifique su permanencia, ni ha ofrecido medio probatorio alguno en sus alegaciones de su escrito de contestación, de fecha 06 de marzo del año 2017 (fs. 346-347).

3.5. Recurso de apelación. Mediante escritos ingresados con fecha 17 de enero de 2022 (fs. 444-448 y fs. 451-454), el demandado Justino Roseli Jara Rodríguez y el litisconsorte Álvaro Bocanegra Campos respectivamente, interponen recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número cincuenta.

Por resolución número cincuenta y uno de fecha 18 de enero de 2022 (fs. 455-456), se concede la apelación con efecto suspensivo contra la

sentencia, remitiéndose los actuados a esta Sala Superior mediante oficio recibido con fecha 2 de junio de 2022 (fs. 468 vuelta).

IV. FUNDAMENTOS

4.1. Objeto del recurso de apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; conforme lo dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil.

4.2. De acuerdo a lo normado en el artículo 370 *in fine* del Código Procesal Civil, en la apelación, la competencia del superior solo alcanza (salvo excepciones de tutela especial) a esta y a su tramitación, de modo que únicamente corresponde al órgano revisor circunscribirse al análisis de la resolución impugnada en lo que ha sido materia de impugnación.

En tal sentido, cabe precisar que, no ha sido materia de apelación el extremo de la sentencia que declara: **i)** infundada la pretensión accesorio de hacer suya la construcción realizada de mala fe por el demandado, en el terreno de su propiedad, sin obligación de pagar su valor; y, **ii)** exonérese a la parte demandada de las costas y costos del proceso por haber tenido razones atendibles para litigar.

Por ende, en sujeción al principio de congruencia recursiva (que constituye el marco y límite de los órganos de segunda instancia), este Colegiado no emitirá pronunciamiento al respecto.

4.3. Sobre el derecho de propiedad. El artículo 923 del Código Civil, “La propiedad es el poder 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, el derecho de propiedad es reconocido como derecho fundamental en los artículos 2, incisos 8 y 16, y 70 de la Constitución Política del Estado, y permite al propietario servirse directamente del bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle el destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales, siempre y

cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

4.4. Por reivindicación se entiende la recuperación de lo propio, luego del despojo o de la indebida posesión o tenencia por quien carecía de derecho de propiedad sobre la cosa, y se habla y escribe sobre la "acción reivindicatoria" definiéndola como aquella que corresponde al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Se trata entonces de la recuperación por el propietario de la posesión de la que ha sido privado¹. Por lo expuesto, la reivindicación, implica la restitución del bien a su propietario, destacándose que, a efectos de su procedencia, debe existir siempre una evaluación sobre el derecho a la propiedad de quien lo invoca, habida cuenta que la pretensión reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho a poseer el bien como derivado principal del dominio sobre el mismo, y en consecuencia le sea restituida la cosa sobre la cual recae; siendo así, en la reivindicación subsiste de manera inseparable la confirmación del dominio a favor del pretensor del bien en controversia y la restitución de la cosa a su propietario².

“Debido a la inherencia del derecho de propiedad al bien, como ocurre con todo derecho real, la acción reivindicatoria no es propiamente un atributo del derecho de propiedad, sino es el ejercicio del derecho de persecutoriedad del bien, que también lo tiene todo titular de derecho real, con el fin de obtener la restitución del bien del poder de quien se encuentre ilegítimamente. Por tanto, no es exacto que la acción reivindicatoria nazca cuando el propietario ha perdido la posesión del bien, pues también puede ejercitarse por el propietario que no ha tenido la posesión del bien. Con esta acción el propietario reclama un bien determinado de quien lo tenga en su poder sin derecho para ello, siendo su principal efecto la restitución del bien al demandante. En concreto, la acción reivindicatoria no es un atributo de la propiedad, sino un instrumento de tutela de la misma. Procede también cuando el demandado cuente con título de dominio respecto del mismo bien,

¹ Palacios Pareja, Enrique (2002). “La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda”. En: Ius et Veritas, N. 24, pp. 83-92.

² Corte Suprema de la República. Casación 411-2019-Huaura.

*caso en el que se ventilará, en el mismo proceso de reivindicación, quién tiene el mejor derecho de propiedad*³.

- 4.5.** Nuestra jurisprudencia, en el **IV Pleno Casatorio Civil**, Casación N° 2195-2011-UCAYALI, estableció como doctrina jurisprudencial vinculante: *“Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe– no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”*.

En igual sentido, establece la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en la sentencia **Casación N° 2529-2015 Lima Norte**, sobre reivindicación, en su duodécimo considerando *“Si bien dicha doctrina ha sido establecida para los procesos de desalojo; sin embargo, este Supremo Colegiado considera que dicho criterio también resulta aplicable a los procesos de reivindicación, ello teniendo consideración que en ambos procesos se reclama la entrega del bien inmueble (ya sea en calidad de propietario o por una persona legitimada en el caso de desalojo), generando –en caso de ampararse– la desposesión del bien inmueble por la parte demandada; asimismo, por cuanto, dicha decisión resulta congruente con el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, (...)”*.

El caso sub examen también trae a colación el tema de la construcción en terreno ajeno, el mismo que fue declarado infundado y no ha sido materia de impugnación.

- 4.6.** En tal sentido, la sentencia apelada contiene un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia (reivindicación), declarando fundada la demanda al concluir de los hechos y la compulsa probatoria que el demandante tiene legitimidad para solicitar la restitución del inmueble materia de litis,

³ Torres Vásquez, Aníbal. Derechos reales. Tomo II, Instituto Pacífico, 2021, pp. 128-133. Recuperado de LP portal jurídico: <https://lpderecho.pe/accion-reivindicatoria-derechos-reales/#:~:text=La%20acci%C3%B3n%20reivindicatoria%5B1%5D%20es,a%20la%20restituci%C3%B3n%20del%20bien>.

con derecho a poseer en su condición de propietario, mientras que la situación del demandado es configurarse en poseedor de buena fe por haberse desvirtuado de los elementos que ha presentado contar con título justificatorio para quedarse en el inmueble cuya posesión detenta.

- 4.7.** Las consideraciones expresadas por la jueza de primer grado resultan correctas, pues efectivamente el demandante tiene la condición de propietario del inmueble materia de litis, según se aprecia de los Certificados de adjudicación N° 005278, N° 001375 y N° 001722 expedidos por la Asociación de Vivienda y Bienestar PNP “Juan Linares Rojas” obrante de folios seis a ocho, siendo la más antigua de fecha **once de diciembre del año dos mil uno** y la fotocopia legalizada de la minuta de formalización de adjudicación del Lote de terreno de fecha **once de diciembre del año dos mil diez**, celebrado entre don José Raúl Crispín Lovatón y la citada asociación, correspondiente al lote de terreno con un área superficial de 218.20 m², ubicado en la Manzana C-10 Lote N° 5 del Programa de Vivienda “Palmeras de Oquendo”, de la Provincia Constitucional del Callao, y de fojas trece a fojas diecinueve copia literal de la Partida Registral N° P01186311, elementos de juicio de los cuales se advierte que la Asociación de Vivienda y Bienestar PNP “Juan Linares Rojas”, en calidad de propietaria del área total de 146, 600.20 m² de esta asociación, hizo entrega en vía de adjudicación la propiedad del terreno identificado con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la Manzana C-10, Lote N° 5, del Programa de Vivienda “Palmeras de Oquendo”, de la Provincia Constitucional del Callao (inmueble sub litis) al demandante.
- 4.8.** De la revisión del considerando 14 alegado por los impugnantes, se aprecia que, con suficiente claridad, se explica que el demandado ingresó de buena fe en posesión del inmueble sub litis, pero también, que el demandante en diciembre del año 2010 adquiere la propiedad del inmueble, es decir, un mayor derecho o derecho real por excelencia, que incluye el de poseer el bien, correspondiéndole por ello hacer ejercicio del derecho de persecutoriedad del bien sub litis, con el fin de obtener la restitución del poder de quien se encuentre. En este caso del impugnante, teniendo el demandante propietario el derecho a poseer el inmueble por haberlo adquirido a través de la adjudicación de quienes legítimamente ostentaban

la calidad de propietarios, esto es, de la Asociación de Vivienda y Bienestar PNP “Juan Linares Rojas”, conforme se tiene de la copia literal de la Partida Registral N° P01186311.

- 4.9.** En el considerando 10 y 11 de la impugnada, se explica también que la constancia de posesión no fue otorgada por quien aparece como propietario del inmueble, esto es, por la asociación mencionada, quien aparece como tal en los Registros Públicos, entidad por la cual el demandado bien pudo haber verificado la titularidad del inmueble, atendiendo a los principios de publicidad y legitimidad registral, elemento con mayor valor probatorio que releva otras pruebas presentadas por el demandado. También, en el considerando 9 y 11, se explica que el demandado reconoce la calidad de propietario del demandante cuando refiere que le habría cedido por contrato privado la propiedad del inmueble, circunstancia que no acredita. Observando que la jueza sí ha considerado y analizado los elementos probatorios aportados por los impugnantes, por lo que debe desestimarse el agravio resumido en el acápite i) ítem II de la presente resolución.
- 4.10.** Observando que los propios impugnantes reconocen que la Asociación de Vivienda y Bienestar PNP “Juan Linares Rojas” es propietaria de un terreno de mayor extensión, la Asociación manifiesta haber transferido al demandante de dicho total un área superficial de 218.20 m², ubicado en la manzana C-10, Lote N° 5 del Programa de Vivienda Palmeras de Oquendo, el cual conforme se tiene de autos viene a ser precisamente el inmueble materia de litis objeto del presente proceso y el cual viene ocupando o tiene posesión el impugnante, es decir, se encuentra identificado y apreciándose además que, en la impugnada, se ha examinado y determinado el derecho de propiedad en forma indubitable del inmueble materia de litis, se desvirtúa lo alegado por los impugnantes en el agravio resumido en el acápite ii) ítem II de la presente resolución.
- 4.11.** Finalmente, el apelante no aporta elemento probatorio que lo legitime como propietario del bien sub litis; por lo que debe confirmarse la apelada.



V. DECISIÓN

Por cuyos fundamentos:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número cincuenta, de fecha 20 de diciembre de 2021 (fs. 429-438), en los extremos impugnados siguientes: **1)** declara Fundada la pretensión principal del terreno con un área superficial de 218.20 m² ubicado en la manzana C-10 Lote N° 05 del Programa de Vivienda “Palmeras de Oquendo” y **3)** declara Fundada la pretensión accesoria de desalojo.

En los seguidos por JOSÉ RAÚL CRISPÍN LOVATÓN contra JUSTINO ROSELI JARA RODRIGUEZ y otro sobre REIVINDICACION. Notifíquese y Devuélvase.

SS.

BRETONECHE GUTIÉRREZ

GARRIDO CABRERA

MORALES CHUQUILLANQUI