



**PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO
SALA CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN-JULIACA**

SENTENCIA DE VISTA N° 55 -2023

SALA CIVIL - SEDE JULIACA

EXPEDIENTE : 00247-2015-0-2111-JM-CI-03
MATERIA : REINVINDICACIÓN
DEMANDADO : MARITZA PERCCA TARQUI
DEMANDANTE : GENARO VIZA VELIZ
PONENTE : **J.S. ROQUE DIAZ**

RESOLUCIÓN N° 52

Juliaca, veinte de abril de dos mil veintitrés.-

I. ASUNTO:

Corresponde a esta Sala Superior Civil resolver el recurso de apelación interpuesto por Maritza Percca Tarqui, -obrante de páginas 393 a 402-, en contra de la sentencia de primera instancia que falla declarando fundada la demanda; recurso impugnatorio que fue concedido con efecto suspensivo mediante resolución N° 48 de páginas 409/410 en mérito al cual se elevaron los actuados a esta instancia superior, programándose y llevándose a cabo vista de la causa, con lo que la causa ha quedado expedita para absolver el grado.

II. ANTECEDENTES:

PRIMERO.- DEMANDA:

Mediante escrito de fecha 27 de enero del año 2015—obrante de páginas 28 a 38-, el demandante Genaro Viza Veliz, interpone demanda solicitando como: ***“Pretensión principal: Reivindicación del bien inmueble habitacional Taparachi, hoy denominado Urbanización Villa San Román “Taparachi”. Pretensión accesoria: Demolición de lo edificado indebidamente y de mala fe y se le restituya el inmueble ubicado en la Urbanización San Román ENACE Taparachi Mz. 01 Lt. 38 del programa habitacional Taparachi”.***

Con los siguientes argumentos (**resumen**):

1.1. Es propietario del bien inmueble ubicado en la urbanización San Román Enace Taparachi Mz. 01 Lote 38 del programa habitacional Taparachi, dado que lo adquirió del Ministerio de la Presidencia Cuenta Fonavi, mediante contrato de compraventa en fecha 30 de mayo de 1990 inscrito en registros públicos en la partida electrónica N° 7885.



1.2. La demandada viene ocupando el bien materia de reivindicación en forma dolosa y de mala fe como producto de la toma de posesión por la vía de hecho, mediante la figura de invasión, y se ha negado a restituir la posesión ante reiteradas solicitudes en forma verbal y por medio de carta notarial.

SEGUNDO. - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante escrito de fecha 26 de mayo del 2015—obranste de páginas 69-76 se tiene que la demandada Maritza Percca Tarqui, solicita se declare infundada la demanda, con los siguientes argumentos: (resumen)

- 2.1. Es propietaria del bien materia de litis dado que lo adquirió de Luis German Ochoa Gómez, mediante escritura pública imperfecta de fecha 28 de marzo de 2021.
- 2.2. El demandante no tiene la calidad de propietario, pues conforme se advierte del documento con el que pretende acreditar su derecho de propiedad, no cumplió con cancelar el adeudo del 95% del costo total del inmueble.

TERCERO.- SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN:

Habiéndose tramitado la causa de acuerdo a su naturaleza, el juzgado emitió la **Sentencia N° 062-2020-CI**, contenida en la **Resolución N° 40**, de fecha 03 de diciembre del 2020 —obranste de páginas 340 a 344—, en la que **FALLA:** *“PRIMERO: Declarar FUNDADA en todos sus extremos la demanda de fojas 28, que interpone Genaro Viza Veliz en contra de Maritza Percca Tarqui sobre reivindicación, a efecto se restituya la posesión del inmueble ubicado en la Urbanización San Román ENACE Taparachi, Manzana 01, lote 38 del Programa Habitacional Taparachi. Asimismo solicita se proceda a la demolición de las edificaciones realizadas de mala fe sobre el inmueble. ORDENO que la demandada haga dejación y restituya la posesión del inmueble en favor del demandante en el plazo de 06 días de consentida la presente; bajo apercibimiento de lanzamiento. DISPONGO se proceda a demoler las construcciones efectuadas por la demanda sobre el inmueble sublitis. Con costas y costos.*

Con los siguientes argumentos (resumen):

“CUARTO.- (...) En ese sentido, por una interpretación sistemática del contrato, se puede establecer que el valor del precio de compraventa pagado, por lo que no corresponde establecer la existencia de una reserva de propiedad que limitase el derecho del demandante, ya que, de lo referido, el pago del precio no resulta relevante para determinar el derecho de propiedad del recurrente, pues la deuda que contrajese con el Banco debe ser analizada para efectos de una obligación dineraria, que ya ha sido cubierta por una hipoteca, pero que, en todo caso, no resta valor al derecho del demandante, como ya se ha mencionado.

QUINTO.- Por ello, cabe precisar, respecto del demandante, que el mismo ha suscrito un “Contrato de compraventa a plazos y, mutuo hipotecario de lotes básicos en habilitación urbana progresista” con ENACE y el BANVIP, con fecha 30 de mayo de 1990. De igual forma, este derecho obtenido por el demandante, ha sido inscrito en la Partida Registral 0500061 (fojas 55) en fecha 29 de setiembre de 1997. Mientras que por



su parte la demandada posee, parte de la posesión, una escritura imperfecta de compraventa de fecha 28 de marzo del 2001. Es decir, que el título de la demandada es posterior al del demandante. Asimismo, dicho título ha sido suscrito cuando existe una presunción legal (artículo 2012 del Código Civil) que determina que la demandante tenía conocimiento del derecho adquirido de parte del demandante, lo cual no ha sido desvirtuado por la demandada. En ese sentido, al ostentar el título del demandante un título mas perfecto y con anterioridad, es que este debe ser valorado como sustento del derecho de propiedad a favor del demandante y que la viabilidad a la acción interpuesto.

SEXTO.- En cuanto a la demolición de las construcciones existentes, se debe precisar, que el derecho el demandante, al datar, en cuanto a su inscripción, de setiembre de 1997 es que las construcciones que ha efectuado la demandada han sido con conocimiento del derecho obtenido por el demandante, la cual las hace de mala fe y que consisten –según la contestación de la demanda- en dos habitaciones de material noble con techo de teja con un cerco perimétrico de material noble, así como las demás que haya efectuado la demandada de forma posterior a la interposición de la demanda.

CUARTO.- RECURSO DE APELACIÓN:

Mediante escrito de fecha 18 de enero del año 2021-obrante de páginas 393 a 402-, la demandante Maritza Percca Tarqui, interpone recurso de apelación, en contra de la Sentencia para que se **revoque** la sentencia materia de apelación y se declare infundada.

Bajo los siguientes fundamentos (**agravios**):

4.1. El proceso debió ser tramitado como uno de mejor derecho de propiedad y no reivindicación se ha afectado el debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3.

4.2. No puede calificar como título de propiedad sobre un inmueble un documento que no acredita el derecho de propiedad consistente en un contrato sobre compraventa a plazos y mutuo hipotecario. Se desconoce el pacto de reserva pactado en el contrato.

4.3. Se incurre error al considerar cuando se afirma que la segunda cuota del 95% sería asumida por dicho Banco, razonamiento sin mayor consistencia ya que si el Banco no era gratis sino a cuenta mutuo, es decir el comprador debía de devolver el dinero según el cronograma pactado y como resulta de autos la devolución del mutuo nunca se produjo. La hipoteca garantiza de todas formas un mutuo dinerario, es decir reconoce que la hipoteca es una garantía mas no constituye el pago o un medio de pago.

4.4. La sentencia carece de motivación y también es nula porque en la contestación de la demandad se refiere a la Municipalidad Provincial de San Román Juliaca que no es parte en este proceso.

4.5. Que respecto a la pretensión de demolición de las construcciones existentes, no tiene nada que demoler porque es legitima propietaria del predio sublitis y no ha actuado de mala fe.

III. FUNDAMENTOS:

QUINTO.- PREMISAS NORMATIVAS:

5.1. DE LOS EFECTOS DE LA APELACIÓN: Conforme a lo dispuesto por el artículo 364 del Código Procesal Civil *“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”; asimismo, conforme a reiteradas ejecutorias “De acuerdo a los principios procesales recogidos en el artículo 370 del Código Procesal Civil, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, toda vez que aquella que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el órgano ad quem revise, estando entonces conforme con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada, en caso de existir tales; principio éste expresado en el aforismo *tantum appellatum, quantum devolutum*”¹.

5.2. SOBRE EL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO: El artículo 139 inciso 3), de la Constitución, prevé “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso (...)”. Sobre los alcances de dicha disposición constitucional, el Tribunal Constitucional ha señalado que “...El debido proceso implica el respeto, dentro de todo proceso, de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable, para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia...” [STC Exp. N° 0200-2002-AA/TC, fundamento 03]; “...por debido proceso debe entenderse..., a aquellas garantías procesales que deben ser respetadas durante el desarrollo del proceso, para no afectar su decurso y convertirlo en irregular...” [STC Exp. N° 3789-2005-PHC/TC, fundamento 13]; “...el debido proceso tiene...dos expresiones: una formal y otra sustantiva; en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer...” [STC Exp. N° 8125-2005-PHC/TC, fundamento 6].

En tal sentido, el **derecho fundamental al debido proceso**, es uno “continente”, pues comprende una serie de derechos; e, implica el respeto, dentro de todo proceso o procedimiento, de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable, para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia. Las manifestaciones de dicho derecho fundamental, **comprende dos dimensiones:** “...el debido proceso sustantivo o sustancial (que exige que todos los actos de poder, sean normas jurídicas, actos administrativos o inclusive resoluciones judiciales, sean justos, es decir, que sean razonables y respetuosas de los valores superiores, de los derechos fundamentales y de los demás bienes jurídicos constitucionalmente protegidos) y el debido proceso formal o procesal (que se trata de un derecho complejo de carácter procesal, compuesto por un conjunto de derechos esenciales, empezando por la garantía del Juez natural, derecho de contradicción o defensa, derecho a probar, derecho a impugnar, derecho a una debida motivación, etc.)...”² (lo resaltado y subrayado es nuestro). Por ende, “...El derecho al

¹Cas. N° 1428-2006, Lima en: Torres Vásquez Anibal, Diccionario de Jurisprudencia Civil; Grijley; Lima 2008; p. 58.

²OBANDO BLANCO, Víctor Roberto. PROCESO CIVIL Y EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA. BASE PARA UN MODELO, Ara Editores, primera edición, Lima – Perú, 2011, Págs. 52-53.



debido proceso garantiza no sólo un proceso en el que se respeten garantías procesales elementales (debido proceso formal) como los derechos al juez natural e imparcial, al proceso o procedimiento previamente establecido en la ley, a la defensa, a la igualdad de armas, a la prueba, a la presunción de inocencia, a la motivación de las resoluciones, a la pluralidad de instancia, al acceso a los recursos, a ser juzgado dentro de un plazo razonable, y a la cosa juzgada sino también, y sobre todo, garantiza que toda decisión emitida por un órgano jurisdiccional sea justa ...”³.

5.3. De la Institución Procesal de la Nulidad. - Conforme a lo establecido en la doctrina: *“La nulidad procesal - sostiene Palacio - es la privación de efectos imputada a los autos del proceso que adolecen del algún vicio en sus elementos esenciales y que, por ello, carecen de aptitud para cumplir el fin al que se hallen destinados (...). Hay que entender a la nulidad procesal como el mecanismo útil para atacar, cuestionar, discutir la validez de un acto procesal o de un proceso (...). La nulidad procesal es el estado de anormalidad del acto procesal, originando en la carencia de alguno de sus elementos constitutivos, o en vicios existentes sobre ellos, que potencialmente lo coloca en situación de ser declarado judicialmente inválido (...)”⁴. De la misma forma la Corte Suprema se ha pronunciado indicando: “(...) suele definirse la nulidad como la sanción de invalidación que la ley impone a determinado acto procesal viciado, privándolo de sus efectos jurídicos por haberse apartado de los requisitos o forma que la misma ley señala para la eficacia del acto. Es importante dejar establecido que la función de nulidad en cuanto sanción procesal no es la de afianzar el cumplimiento de las formas por la forma misma, sino el de consolidar la formalidad necesaria como garantía de cumplimiento impuesta por la ley y detestable el simple formalismo por estéril e ineficaz (...)”⁵.*

En virtud de los Principios de Legalidad y Trascendencia de la Nulidad que gobierna la nulidad de actos procesal, recogido en el **artículo 171° del Código Procesal Civil**, *“la nulidad se sanciona sólo por causal establecida en la ley, pudiendo también declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad”*; de ahí que, la nulidad procesal, es el mecanismo para atacar o cuestionar la validez de uno o más actos procesales o del proceso, cuya finalidad es extinguir el acto procesal y sus efectos, que procede imponer en los casos que la ley expresamente sanciona así o cuando el acto procesal adolece de un vicio formal (forma o requisito esencial para su eficacia y validez establecidos en la ley)⁶.

Por otro lado, el último párrafo del **artículo 176° del Código Procesal Civil**, faculta al Juez para declarar de oficio *“las nulidades insubsanables, en cuyo caso debe reponer el proceso al estado que corresponda”*. La nulidad absoluta o insubsanable, puede ser invocada por la parte afectada o puede ser declarada de oficio por el juez de trámite o de grado, incluyendo en casación; la misma que se presenta cuando el acto procesal se ha formado con **ausencia de sus requisitos esenciales**

³ PALACIOS PAREJA, Enrique. CURSO “DEBIDO PROCESO”, Material Auto-Instructivo, elaborado para la Academia de la Magistratura, Lima – Perú, junio del 2013, Pág. 17.

⁴ HURTADO REYES, Martín; Fundamentos de Derecho Procesal Civil; Idemsa; Lima 2009; p.p. 804 y 805.

⁵ Casación N° 6150-2006-HD/TD.

⁶ CASACION N° 2001-1299-La Libertad, del 26 de noviembre de 2001 y N° 2004-262-Tacna, del 23 de febrero de 2005.



para su validez y eficacia; cuyos actos procesales no tienen posibilidad de sobrevivir o **no hay posibilidad de convalidación o subsanación**, si es detectado por el Juez o denunciado por las partes. Por su parte, los actos irregulares, contienen algún vicio de forma, pero no esencial para su eficacia; este vicio no es sustancial y por tanto no origina la invalidez del acto.

5.4. La acción reivindicatoria.

5.4.1. El artículo 923 del Código Civil señala “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”. Reivindicar es recuperar.

i) La acción reivindicatoria puede definirse como el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles e inmuebles, por cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, como consecuencia de ello, le pone en posesión del bien para hacer efectivo su derecho. Por tanto, se trata de una acción con las siguientes características: a) real (protege la propiedad frente a cualquiera, con vínculo o sin él, en cuanto busca el reconocimiento jurídico del derecho y la remoción de los obstáculos de hecho para su ejercicio); b) de doble finalidad (declarativa y de condena); c) plenaria o petitoria (amplia cognición y debate probatorio, con el consiguiente pronunciamiento con autoridad de cosa juzgada); finalmente, d) imprescriptible (artículo 927 del Código Civil).

ii) El demandado debe de hallarse en posesión del bien, pues la reivindicatoria pretende que el derecho se torne efectivo, recuperando la posesión. Por ello, el demandado podría demostrar que no posee, con lo cual tendría que declararse infundada la demanda. También se presentan problemas si el demandado ha dejado de poseer, pues la demanda planteada no tendría eficacia contra el nuevo poseedor. ¿Qué pasa si el demandado pretende entorpecer la reivindicatoria traspasando constantemente la posesión a una y otra persona a fin de tornar ineficaz la sentencia por dictarse? En doctrina se admite que la acción es viable contra quien dejó de poseer el bien en forma dolosa una vez entablada la demanda. Esta es la solución del Derecho Romano, pero, ¿Cómo evitar las dificultades de la prueba del dolo? Nuestra opinión es distinta: la reivindicatoria es una acción real y se impone contra todo tercer poseedor, pues si el traspaso se produjo luego de iniciado el proceso judicial, entonces la sentencia afecta al demandado y a todos los que derivan sus derechos de aquel (artículo 123 del Código Procesal Civil).

iii) No basta individualizar al demandante y al demandado, pues, también es necesario que el objeto litigioso sea identificado. Los bienes, normalmente, constituyen elementos de la realidad externa, es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercer las facultades y poderes del derecho real. En caso contrario, este caería en el vacío, pues no habría objeto de referencia. Por ello, los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cual es la identidad física (o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito. En tal sentido, los bienes deben estar individualizados, aislados o separados del cualquier otro



bien; en resumen deben contar con autonomía jurídica, fundada sobre la función económica y social que el bien cumple de acuerdo a su naturaleza y la voluntad de los sujetos. En efecto, el derecho de propiedad se ejerce sobre cosas u objetos del mundo exterior que sean apropiables y cuenten con valor económico. Estas cosas u objetos tienen necesariamente límites físicos que permiten establecer con exactitud (o, por lo menos con determinación aproximada) hasta donde se extienden las facultades del propietario. Si se prueba la propiedad del actor, pero no se prueba que el objeto controvertido sea el mismo al que se refiere el título de propiedad, entonces la demanda será rechazada. (Así ocurrió en la sentencia de la Corte Suprema de 11 de julio de 2002 (Casación N° 3436-2000-Lambayeque, publicada en el diario oficial el 03 de febrero de 2003).

iv) La Corte Suprema ha expresado la necesidad concurrente de estos mismos requisitos en diversas sentencias, por lo que basta referirse a una de ellas: “Segundo.- Que, la procedencia de la acción reivindicatoria se define por la concurrencia de los siguientes elementos: a) Que la ejercite el propietario y no tiene la posesión del bien; b) Que, este destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad; c) Que, el bien este poseído por otro que no sea el dueño, d) Que, el bien sea una cosa determinada” (Sentencia de 11 de julio de 2002, Casación N° 3436 -2000-Lambayeque, publicada el 3 de febrero del 2003).

5.4.2. Mecanismos de defensa del Derecho de Propiedad.-

v) Los derechos subjetivos en general tienen mecanismos de protección para el reconocimiento y efectividad del conjunto de facultades, poderes o prerrogativas que en ellos se contiene. En el caso de la propiedad, por ejemplo, el mecanismo típico de defensa, pero no el único, es la reivindicatoria, (artículo 923 del Código Civil), por cuya virtud, el propietario pretende la comprobación de su derecho y, en consecuencia, logra la recuperación posesoria de la cosa. Por el contrario, la posesión tiene a los interdictos o acciones posesorias como mecanismo típico de tutela (artículo 921 del Código Civil), cuya función es la protección de la posesión actual o de la anterior que ha sido objeto de despojo dentro del año anterior.

vi) Sin medio de protección, los derechos serían meramente ilusorios, programáticos, sin fuerza; en buena cuenta, quedarían vaciados de efectividad, por tanto, la acción reivindicatoria logra que la propiedad sea un derecho realmente efectivo y exigible.

5.4.3. Prueba de la propiedad:

vii) El primer requisito para estimar la reivindicatoria y/o mejor derecho de propiedad está referido a la prueba de la propiedad. En teoría, el juez resuelve la cuestión de forma simple: **si el demandante ha consumado para sí un modo de adquisición de la propiedad previsto en la ley, entonces será declarado vencedor.** Por tanto, el actor deberá exhibir la usucapión, el contrato traslativo eficaz, la herencia, la accesión o cualquiera de los otros hechos jurídicos cuya consecuencia sea la adquisición de dominio (artículos 929-953 del Código Civil).



viii) El problema se complica cuando demandante y demandado invocan **medios adquisitivos de diversa naturaleza**, (usucapión versus contrato de enajenación, herencia versus contrato de enajenación, edificación versus contrato de enajenación inscrito); o cuando cada una de las partes exhibe el **mismo modo adquisitivo** (contrato versus contrato).

5.4.4. Deber de motivación

ix) Uno de los componentes de la faceta formal o procesal del debido proceso viene a ser el derecho de los justiciables a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el artículo 139 inciso 5° de la Constitución, concordante con los artículos 122 inciso 3° del párrafo primero y 50 inciso 6° del párrafo primero del Código Proce sal Civil, y 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que *exigen* al juzgador el deber de emitir pronunciamientos *objetivos, coherentes y sólidamente* sustentados en razones jurídicas al resolver el conflicto, esto es, precisando con nitidez los motivos por los cuales acoge o rechaza las pretensiones de las partes de un proceso judicial.

x) Desde el punto de vista de la jurisprudencia, ha sido objeto de tratamiento, tanto por la Corte Suprema de Justicia de la República como por el Tribunal Constitucional, entre otras, respecto a la extensión de aquél derecho fundamental, a través de la sentencia recaída en el expediente número 3943-2006-PA/TC, de procedencia Lima, caso Valle Molina vs Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, su fecha 11 de diciembre de 2006, al referirse a la **motivación insuficiente**, sostiene: *“Como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, **no se trata de dar respuesta** a cada una de las pretensiones planteadas, **la insuficiencia**, vista aquí en términos generales, solo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la ‘insuficiencia’ de fundamentos resulta manifiesta a la luz de los que en sustancia se está decidiendo”*; y, mucho antes, mediante otra sentencia del expediente número 2030-2002-HC/TC, caso Tineo Cabrera, sobre habeas corpus, su fecha 20 de junio de 2002, también sostuvo: *“La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que, **su contenido se respeta** siempre que **exista** fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, **exprese** una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión. Tampoco garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de pronunciamiento expreso y detallado. (...). En suma, **garantiza** que el razonamiento empleado **guarde relación** y **sea** proporcionado y **congruente** con el problema que al juez penal corresponde resolver”*.

xi) La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación 2571-2014⁷ de fecha 23 de septiembre de 2015, de procedencia Cajamarca, en su fundamento tercero señaló: *“Que, asimismo*

⁷ Fundamento tercero de la Casación 2571-2014 de procedencia Cajamarca de fecha 23 de septiembre de 2015, proceso seguido por Javier Huamán Lara vs. la Empresa Quinamayo Construcción Minería Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, sobre obligación de dar suma de dinero. **Consulta:** 28 de diciembre de 2018, horas 17:32. **Disponible en:** <http://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/resultado-norma-derecho.xhtml>



debe señalarse que el deber de motivación de las resoluciones judiciales impone a los Jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan que expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución Política del Perú y a la ley en tal sentido **habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales** siempre que **la resolución contenga** la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión así como cuando la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados **debiendo existir** además una **correspondencia lógica entre lo pedido y lo resuelto** de tal modo que la resolución por sí misma expresa una justificación suficiente de lo que se decide u ordena pues **si se infringe** alguno de estos aspectos sustanciales de la motivación **se incurrirá** en causal de nulidad contemplada en el artículo 122 segundo párrafo del Código Procesal Civil concordante con el artículo 171 del Código acotado”.

xii) Además, los alcances, contenido constitucionalmente protegido y supuestos violatorios de aquél principio–derecho, ha sido precisado por el mismo Tribunal Constitucional, a través del párrafo segundo del fundamento jurídico 07 de la sentencia del expediente número 0728-2008-HC/TC, caso Llamuja Hilares, su fecha 13 de octubre de 2008, publicada en el diario oficial “EL Peruano” - fascículo de “procesos constitucionales” del 08 de noviembre de 2008, reiterado a través del fundamento 34 de la sentencia del Tribunal Constitucional número 0037-2012, de procedencia Lima, caso Scotiabank Perú S.A. vs Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, sobre proceso de amparo, su fecha 28 de enero de 2012; uno de dichos supuestos violatorios, viene a ser la denominada “motivación sustancialmente incongruente”, entendido como: “El derecho a la debida motivación de las resoluciones **obliga** a los órganos judiciales **a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente** con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”.

xiii) En consecuencia, **la motivación** en las resoluciones judiciales, implica la expresión ordenada de los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión adoptada, la misma que debe responder estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, observando la correspondencia lógica entre lo pedido y resuelto.



SEXTO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

6.1. En el presente caso se dictó una anterior sentencia (fs. 283 a 288) donde el juez declaro improcedente la demanda porque la cláusula de reserva de propiedad sigue operando por lo que no se habría producido la transferencia de propiedad a favor del demandante. Que dicha sentencia fue apelada por el demandante y la Sala Superior Civil de la Provincia de San Román, en fecha 3 de marzo de 2020 declaro nula la sentencia y ordeno se expida nueva sentencia, con el argumento de que no se ha efectuado una correcta interpretación sistemática del sentido del contrato de compraventa, simplemente se remite a una sola cláusula para concluir que aún no es propietario el demandante.

6.2. Que siguiendo los lineamientos dados por la Sala en dicha resolución de vista, se ha expedido nueva sentencia y esta vez se ha declarado fundada la demanda en todos sus extremos, la misma que es objeto de apelación.

6.3. Respecto al agravio del numeral 4.1. No existe afectación al debido proceso, resulta evidente que la parte demandada se ha defendido argumentando su derecho de propiedad presentando un título a su favor y además la jueza ha señalado que si es posible que en una demanda de reivindicación pueda a la vez pronunciarse como un mejor derecho de propiedad, invocando una Casación, que si bien no es vinculante si se tiene en cuenta por ser esta emitida por la Corte Suprema respecto a dar pautas sobre el procedimiento en este tipo de acciones.

Que se ha valorado ambos títulos de propiedad y ha concluido que el demandante tiene un título de 1990 debidamente inscrito en los Registros Públicos, mientras que la demandada tiene una escritura imperfecta suscrita ante el Juez de Paz de Asillo con fecha 28 de marzo de 2001.

6.4. Respecto al agravio del numeral 4.2. La Sala Superior en la resolución de vista ya dejo sentado las premisas de la interpretación del contrato que obra a folios 04/08 de donde se desprende:

a) Las partes celebrantes son: el Banco de la Vivienda del Perú (BANVIP), en condición de vendedor y Genaro Viza Veliz en condición de comprador, el objeto de transferencia es el bien inmueble materia de controversia.

b) El precio de la venta es la suma de I/. 13'217.140 y el comprador se obliga a pagar de la siguiente forma: El 5% equivalente a I/. 660.860 como cuota inicial y el saldo que es el 95% es financiado **mediante préstamo** bajo el sistema de Financiamiento de Vivienda de Valor Constante.

Pero a la vez se **celebró un contrato de mutuo** (préstamo) por el monto que representa el 95% del total del precio, siendo el mutuante el mismo Banco (Banvip).

De lo que se concluye que con el préstamo el precio ha sido pagado y la obligación subsistente que tiene el comprador es pagar el préstamo; es por eso que a fin de garantizar el pago del préstamo, en la cláusula décima las partes constituyen hipoteca sobre el bien inmueble objeto de venta a favor de Banvip (mutuante).

En la cláusula octava se establece: "el BANVIP, de conformidad con lo establecido por el artículo 1583° del Código Civil, se reserva la propiedad del inmueble que se vende, hasta que el precio sea totalmente pagado"



La finalidad de esta cláusula es asegurar el cumplimiento del pago del 5% del precio restante, esto es l/. 660.860 (dado que el 95% ya fue pagado), por lo que el juez debe de verificar la ocurrencia de tal hecho, si acredita el pago de este monto, consecuentemente el comprador adquiere automáticamente el derecho de propiedad, dado que se ha efectuado el pago total del precio.

6.5. Que la jueza en la sentencia objeto de apelación ha examinado lo que la Sala Superior le ordeno, y ha llegado a la convicción de que el señor Genaro Viza Velez es propietario del bien. Que la compraventa ha sido inscrito en Registros Públicos en la partida registral 05000061 (foja 55) en fecha 29 de setiembre de 1997. Que si bien es verdad existe una cláusula de reserva de propiedad, el contrato no trata solo de compraventa, sino de un mutuo hipotecario donde el BANVIP como vendedor y el demandante como comprador estipulan que el pago se debe de realizar en dos partes: 5% como cuota inicial y el 95% sería financiado, de lo que debe de entenderse que este último porcentaje sería asumido por el Banco y para garantizar el pago se ha suscrito inmediatamente una hipoteca a fin de garantizar su pago.

6.6. El pacto con reserva de propiedad se encuentra contemplado en el artículo 1583 del Código Civil, norma que indica que: “En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega (...)”. En el caso de autos se ha probado que se dio la inicial del 5%.

6.7. Sobre el agravio número 4.3. El Banco asumió el 95% del pago del valor del inmueble y para garantizar su pago se hipotecó el inmueble y se inscribió en los Registros Públicos y como carga se inscribió también la hipoteca, para garantizar el pago del dinero mutuado, pero ello no significa que no se haya transferido el inmueble al demandante.

6.8. El agravio número 4.4. se refiere a que la sentencia carece de motivación, lo que no es verdad porque el juez ha dado las razones por las cuales el demandante es considerado propietario y como tal tiene legitimidad para haber planteado la demanda de reivindicación.

6.9. Tampoco es nula la sentencia cuando en la redacción de la misma se menciona a la Municipalidad Provincial de San Román como parte de este proceso, ya que este error no genera indefensión por cuanto del íntegro de la sentencia se entiende perfectamente las partes, el asunto litigioso, los medios de pruebas aportados por ambas partes y la decisión final.

6.10. Por último el agravio número 4.5. Sobre la demolición de las construcciones existentes.

Según Fuego Laneri⁸, buena fe significa rectitud y honradez que conducen naturalmente a la confianza. La doctrina ha determinado que la buena fe ostenta un carácter objetivo y subjetivo.

⁸ Fuego Laneri, Fernando. “La ejecución de buena fe de los contratos como uno de los requisitos de pago”. En: Revista de Derecho y Jurisprudencia. Tomo 5, N° 1, Universidad de Concepción, Santiago, 1958.p.99



La última, es la que nos interesa, es la convicción interna o psicológica de encontrarse el sujeto en una situación jurídica regular, aunque objetivamente no sea así; aunque haya error. La buena fe es aquella convicción que tiene el sujeto de que el acto realizado es lícito.

El artículo 906 del C.C. se refiere a la buena fe como un estado meramente psicológico del poseedor, una creencia. Sin embargo, no es admisible la tutela de un poseedor cuya buena fe (creencia) se sustenta en su propio descuido o negligencia; esto es, un poseedor cuya opinión personal sobre la buena fe no se encuentra amparado en datos externos que hagan verosímil esa creencia.

Es poseedor de mala fe aquel que entra en posesión y construye sin título alguno para poseer; el que conoce los vicios de su título que le impiden edificar con derecho.

En el caso de autos se ha probado la mala fe de la parte demandada al realizar construcciones en el bien, ya que la propiedad del demandante estaba inscrito en Registros Públicos y por el principio de publicidad, se presume que conocía que el bien le pertenecía al señor Genaro Viza Veliz.

El artículo 943 del CC. señala que: “Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopte las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados”.

Por los fundamentos expuestos, los señores Jueces Superiores integrantes de la Sala Civil de la provincia de San Román:

IV. DECISIÓN:

- 1. DECLARARON INFUNDADO** la apelación interpuesta por Maritza Percca Tarqui mediante escrito de fecha 18 de enero del año 2021– obrante de páginas 393 a 402–,
- 2. CONFIRMARON Sentencia N° 062-2020-CI**, contenida en la **Resolución N° 40**, de fecha 03 de diciembre del 2020 –obrando de páginas 340 a 344–, en la que **FALLA:** *“PRIMERO: Declarar FUNDADA en todos sus extremos la demanda de fojas 28, que interpone Genaro Viza Veliz en contra de Maritza Percca Tarqui sobre reivindicación, a efecto se restituya la posesión del inmueble ubicado en la Urbanización San Román ENACE Taparachi, Manzana 01, lote 38 del Programa Habitacional Taparachi. Asimismo solicita se proceda a la demolición de las edificaciones realizadas de mala fe sobre el inmueble. ORDENO que la demandada haga dejación y restituya la posesión del inmueble en favor del demandante en el plazo de 06 días de consentida la presente; bajo apercibimiento de lanzamiento. DISPONGO se proceda a demoler las construcciones efectuadas por la demanda sobre el inmueble sublitis. Con costas y costos.*
- 3. DISPUSIERON se notifique y devuelva** el presente proceso al Juzgado de Origen. **H.S.-**

La presente resolución se emite con arreglo al artículo 149° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, respecto del señor Juez



Superior Alexander Roque Díaz, quien dejó de ser parte de este Colegiado, en mérito a lo dispuesto en la Resolución Administrativa N° 0001-2023-P-CSJP-PJ de fecha 03 de enero del 2023; por tanto, forma parte de la presente resolución (sentencia de vista), el **VOTO** suscrito por el referido magistrado, **DISPONIENDO** que Secretaría de Sala agregue copia certificada del voto a la presente resolución de vista.

S.S.

NUÑEZ VILLAR

ARPASI PACHO

ROQUE DIAZ