



EXPEDIENTE N ° : 01392-2016-0-1601-JR-CI-05
DEMANDANTE : FRANCISCO JOSÉ RIVERA PINEDO
DEMANDADOS : ALBERTO LUIS LOPEZ BACILIO
FLORA GERALDINE GIL GONZALES
MATERIA : REIVINDICACIÓN
JUZGADO : QUINTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO

RESOLUCIÓN NÚMERO: CUARENTA Y CUATRO

Trujillo, nueve de mayo

Del año dos mil veintitrés.

VISTA la presente causa, y llevada a cabo la audiencia virtual, realizada bajo las pautas previstas en la Resolución Administrativa N° 000173-2020-CE-PJ, y producida la votación correspondiente, los jueces superiores integrantes de la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad: Carlos Natividad Cruz Lezcano (Presidente); Juan Virgilio Chunga Bernal; y, Carlos Alberto Anticona Luján (Ponente); expiden la siguiente resolución:

I. MATERIA DE IMPUGNACIÓN

Se trata del recurso de apelación interpuesto por Alberto Luis Lopez Bacilio, contra la sentencia contenida en la resolución judicial número cuarenta y ocho, de fecha veintiuno de julio del dos mil veintidós, obrante de páginas seiscientos treinta y seis a seiscientos cincuenta y uno, en el extremo que resuelve:

“FUNDADA EN PARTE la DEMANDA interpuesta por FRANCISCO JOSÉ RIVERA PINEDO debidamente representada por su apoderada judicial CENCI ELLEN RIVERA PINEDO en contra de ALBERTO LUIS LÓPEZ BASILIO Y SUCESIÓN DE FLORA GERALDINE GIL GONZÁLEZ, sobre REIVINDICACIÓN, ACCESIÓN Y PAGO DE FRUTOS; en consecuencia:

1. ORDENO a la PARTE DEMANDADA conformada por ALBERTO LUIS LÓPEZ BASILIO y SUCESIÓN DE FLORA GERALDINE GIL GONZÁLEZ, DESOCUPE y ENTREGUE el predio con Código de Referencia Catastral N° 011801516 asignado por la Municipalidad



*Provincial de Trujillo, conforme consta en la Ficha Catastral Urbana Individual N° 17886, que se encuentra dentro del Predio de mayor extensión "Vista Bella", inscrita en la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo, en un plazo máximo de **SEIS DÍAS**, bajo apercibimiento de **LANZAMIENTO** contra los demandados y todos los que se encuentren en dicho lugar".*

"2. DECLARO al demandante **FRANCISCO JOSÉ RIVERA PINEDO propietario por ACCESIÓN** de las **CONSTRUCCIONES** existentes en el predio con Código de Referencia Catastral N° 011801516 asignado por la Municipalidad Provincial de Trujillo, conforme consta en la Ficha Catastral Urbana Individual N° 17886, que se encuentra dentro del Predio de mayor extensión "Vista Bella", inscrita en la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo; **SIN OBLIGACIÓN DE PAGAR SU VALOR"**.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Con fecha 19 de abril del 2016 (Páginas. 102 a 121 subsanada a Páginas. 128), doña: Cenci Ellen Rivera Pinedo, en calidad de apodera judicial de Francisco José Rivera Pinedo, interpone demanda contra Alberto Luis López Bacilio y Flora Geraldine Gil Gonzales, postulando, como pretensión principal, la restitución del predio con Código de Referencia Catastral N° 011801516 asignado por la Municipalidad Provincial de Trujillo, conforme consta en la Ficha Catastral Urbana Individual N° 17886, que se encuentra dentro del Predio de mayor extensión "Vista Bella", inscrita en la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo, por parte de los demandados; y como, pretensión Accesorio: 1.- La declaración de propiedad como propietario por accesión de las construcciones realizadas de mala fe en el subsuelo y sobresuelo, por parte de los demandados; y, 2.- El pago de frutos que deberán cancelar los demandados por concepto de los frutos civiles devengados y acumulados provenientes del uso y usufructo sin autorización del predio materia de reivindicación, en la suma de S/ 100,000.00 (Cien mil con 00/100 Soles), con expresa reserva del monto de la cuantía, hasta la entrega efectiva del predio sub Litis, más el pago de intereses legales; demanda que es



admitida con la resolución judicial dos de fecha veinticinco de julio del años dos mil dieciséis (Páginas 129 a 130).

2.2. Con fecha 05 de octubre del 2016 (Páginas 167 a 170), don: Alberto Luis López Bacilio contesta la demanda, solicita se declare infundada en todos sus extremos, la misma que es proveída a través de la resolución judicial tres de fecha catorce de noviembre del dos mil dieciséis (Páginas 171 a 172), en donde también se declara rebelde a la codemandada Flora Geraldine Gil Gonzales.

2.3. Con fecha 24 de octubre del 2019 (Páginas 451 a 460) se expide sentencia resolviendo declarar infundada la demanda interpuesta por Francisco José Rivera Pinedo a través de su apoderada judicial Cenci Ellen Rivera Pinedo, contra Alberto Luis López Bacilio y Flora Geraldine Gil Gonzales [Sucesida procesalmente Alberto Luis López Bacilio], sobre reivindicación. Esta sentencia fue anulada por esta Superior Sala Civil mediante sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y siete de fecha 12 de abril del 2021, obrante de páginas quinientos dieciocho a quinientos treinta y dos.

2.4. Finalmente, renovando el acto procesal viciado, el Juez de primera instancia emite nueva sentencia [hoy apelada], declarando fundada en parte la demanda.

III. FUNDAMENTOS IMPUGNATORIOS

ALBERTO LUIS LOPEZ BACILIO, mediante escrito obrante de páginas seiscientos setenta y tres a seiscientos setenta y siete, interpone recurso de apelación contra la sentencia, solicitando su nulidad o revocatoria bajo los siguientes argumentos centrales:

3.1. Es falso que las construcciones realizadas por el recurrente hayan sido de mala fe, pues los demandados tienen la posesión del bien desde el año 1988.



3.2. La sentencia no se encuentra debidamente motivada, pues se ha resuelto sin tener a la vista el expediente de prescripción adquisitiva en el que se demostró que se posee el bien desde el año 1988.

3.3. Se incurre en deficiente motivación, pues por un lado se dice que se ha realizado un proceso de prueba anticipada en el expediente N° 00488-2002, y al verificar este proceso fue presentado sin anexos y por otro lado se indica que los demandados tenían conocimiento del proceso, lo cual es falso pues el mismo quedó en etapa de calificación.

3.4. No se configuran los requisitos de la acción reivindicatoria, pues es falso que se esté poseyendo el inmueble indebidamente, pues la posesión desde el año 1988 es de buena fe.

3.5. No existe pronunciamiento sobre el punto controvertido consistente en las medidas y ubicación del predio.

3.6. Se incurre en falta de motivación al no haber indicado el razonamiento por el cual determina que no existe buena fe registral por parte de los demandantes.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA PARA ABSOLVER EL GRADO:

La tutela jurisdiccional efectiva sobre el marco del debido proceso

4.1. El derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva consagrado en el inciso tercero del Artículo 139° de la Constitución Política y Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, y cuya finalidad de “efectividad” se desprende de su interpretación, de conformidad con los tratados internacionales sobre los derechos humanos, como es el caso del Artículo 8° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Artículo 25.1 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, es un atributo subjetivo que responde a la necesidad de que el proceso cumpla realmente con sus fines a los que está llamado a cumplir, en la medida que el proceso supone el ejercicio de la función jurisdiccional del Estado. La efectividad de la tutela jurisdiccional sin duda constituye el rasgo esencial de este derecho, de forma tal que una tutela que no fuera efectiva, por definición, no sería tutela”¹.

¹ CHAMORRO BERNAL, Francisco. La tutela judicial efectiva, Bosh, Barcelona, 1994. p. 276. Citado por **OBANDO BLANCO, Víctor Roberto** en su obra Proceso Civil y el Derecho Fundamental a la Tutela Jurisdiccional Efectiva. 1ª Edición. Ara Editores. Lima 2011. Pág.56.



“Por nuestra parte, diremos que el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva es un derecho público y subjetivo por el que toda persona, por el solo hecho de serlo, en tanto sujetos de derechos, está facultado a exigir al Estado tutela jurídica plena, y cuyo contenido básico comprende un “complejo de derechos”: derecho de acceso a la justicia, **derecho al debido proceso**, derecho a una resolución fundada en derecho y derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales”².

Sobre el derecho de Propiedad.

4.2. El derecho de propiedad es aquel poder jurídico que recae sobre derechos o bienes, con el carácter de absoluto e inviolable de acuerdo con el inciso 16 del Artículo 2 de la Constitución Política del Estado. El Tribunal Constitucional Peruano ha referido que la propiedad es un derecho irrevocable, con lo cual alude a que la ley le otorga un manto de protección o de especial aseguramiento frente a intromisiones extrañas: *“7. En este orden de ideas este Tribunal destaca que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: (...) b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política”*³.

El derecho de propiedad se puede adquirir mediante dos modos: uno originario, como por ejemplo la apropiación o la prescripción; y otro derivado, como la compraventa, la permuta u otros, modo que es alegado por la demandante. Siendo la propiedad por naturaleza, absoluta, el mecanismo de transmisión en el caso de los inmuebles, opera con el solo contrato transmisivo, entonces el adquirente se convierte en titular dominial para todos los efectos en virtud de la citada norma legal. En realidad, la transmisión se produce para todo efecto legal y con carácter absoluto, por lo que el comprador se convierte en propietario con poderes plenos para realizar todos los actos de uso, disfrute, aprovechamiento, administración o disposición del bien.

² OBANDO BLANCO, Víctor Roberto. Op. cit., p.56.

³ Exp. N° 5614-2007-AA/TC



Sobre el derecho a la Reivindicación

4.3. Consagrado en los Artículos 923° y 927° del Código Civil, la reivindicación es el derecho del propietario no poseedor de recuperar la posesión efectiva del bien inmueble de su propiedad, siempre que por el transcurso del tiempo no se vea perjudicado su derecho, al haber adquirido un tercero su bien por prescripción adquisitiva de dominio. Esta acción reivindicatoria se ejerce al amparo del ejercicio de persecutoriedad, concebido éste como la facultad que tiene el titular de un derecho real de perseguir el bien sobre el cual aquel recae, como manifestación, precisamente, de una de las facultades del derecho de propiedad. De esta manera podemos colegir que la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, destinada a conseguir la restitución del bien de la que ha sido privado el propietario, siendo ejercitada por el mismo o un representante, a fin de obtener la detentación efectiva del bien, para lo cual, resulta preciso su identificación exacta, debiendo justificarse que el bien cuya detentación se pretende es el mismo al que se refieren los documentos y demás medios de prueba inmersos en el proceso; siendo pertinente señalar que la restitución del bien materia de la litis no debe limitarse a una identificación individual, sino a una identificación jurídica del derecho de propiedad sobre la cosa y de su extensión y contenido, a fin de evitar apropiaciones indebidas.

En torno a la pretensión reivindicatoria, viene al caso referir que la doctrina⁴ y la jurisprudencia⁵ de la Corte Suprema de Justicia de La República, a la luz de lo previsto en el artículo 927° del Código Civil, la han definido como la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto como es la propiedad; por medio de ella se reclama no sólo la propiedad sino también la posesión; y es la que puede ejercitar el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario le restituya ésta [la posesión] y pueda así ejercer los atributos inherentes al derecho de propiedad: usar, disfrutar y disponer del bien. De lo expuesto se puede concluir que son tres los requisitos que deben concurrir para determinar la fundabilidad de la acción reivindicatoria: 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*

⁴ PUIG BRUTAU José, Fundamentos de derecho civil, Tomo III, volumen I, Editorial Bosch, Barcelona, 1994, p. 162.

⁵Casación N° 2376-2001-LORETO, publicada en el diario oficial El Peruano el 01.04.02, p. 8514.



posesión del bien, debido a la posesión indebida del demandado; y 3) Que se trate de un bien determinado, preciso y debidamente identificado.

A partir de lo señalado en el ítem precedente, este Colegiado determinará si, la demandante cuenta con título de propiedad del bien materia de la presente Litis, esto es, determinar si es propietaria tanto del terreno (dominio directo) como de lo que se haya edificado sobre él (dominio útil); e igualmente se determinará, si el bien se encuentra debidamente identificado y finamente si el bien se encuentra ocupado por los ahora demandados y si éstos no tienen título vigente que justifique su posesión.

Sobre el derecho a la Accesión

4.4. La accesión está regulada en los Artículos 938° y siguientes del Código Civil, en los siguientes términos:

"El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él". Es decir, que conforme a ello, se aprecia que la accesión es un modo originario de adquirir la propiedad, tanto mueble como inmueble. En virtud de la accesión, el propietario de un bien adquiere lo que se une, adhiere o incorpora materialmente a él, sea natural o artificialmente, Es decir que conforme a ello, la accesión es un modo de adquirir el dominio, basado en la adherencia o incorporación de elementos extraños a los bienes de una propiedad. El presupuesto para la accesión, es la existencia de dos bienes, uno de los cuales tendrá el carácter de principal y el otro de accesorio, es decir que se requiere que los propietarios de ambos bienes, antes de la accesión, sean distintas personas, siendo que a consecuencia de que opere la accesión, se producirá la modificación objetiva del bien principal por virtud de la adhesión.

En tal sentido, sólo cuando una cosa distinta se adhiere natural o artificialmente a otra de nuestra propiedad, podemos decir que hemos adquirido algo nuevo a título de accesión.

Análisis del caso concreto



4.5.- En el presente caso, a través de la sentencia apelada se ha declarado fundada en parte la demanda interpuesta por Francisco José Rivera Pinedo, sobre reivindicación, accesión y pago de frutos. Respecto a la acción reivindicatoria, esta ha sido amparada en base a los siguientes fundamentos centrales:

- **Respecto a la propiedad del demandante del inmueble a reivindicar:** *el demandante acredita ser copropietaria del 22% de acciones y derechos que le corresponde a María Nicolasa Cervantes Rodríguez, en el Predio Vista Bella, del Distrito y Provincia de Trujillo, conforme se aprecia del Asiento C.4. de la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V-Sede Trujillo [considerando quinto]*
- **Respecto a la identificación del bien:** *si bien del citado Informe Pericial Ampliatorio, se evidencia que los señores peritos usaron el Sistema PSAD56 y el Sistema Geodésico Horizontal Oficial WGS84 a fin de determinar las coordenadas UTM, y por ello la diferencia de sistemas en el cuadro de comparación anterior; empero, dicha diferencia se da por la transformación de los vértices de un sistema a otro; concluyéndose, de esta manera, que se trata de un bien plenamente identificado. [considerando sexto]*
- **Respecto a la posesión indebida:** *“La parte demandada no ha presentado ningún medio probatorio para sustentar el título que lo facultaba para ocupar el bien descrito anteriormente, ni mucho menos ha demostrado que la propiedad se encuentra dentro de un terreno de mayo extensión de propiedad de la señora Olga Sequeiros Ceprian, conforme aduce en sus argumentos de defensa; concluyéndose, que su posesión si es indebida”. [considerando sétimo].*

Asimismo, ha declarado fundada la pretensión de **accesión de las construcciones** existentes en el predio con Código de Referencia Catastral N° 011801516; indicando:

- *Conforme se aprecia de folios 17, el demandante en la Partida Registral N° 04000630, Asiento C.5) desde el 06 de diciembre del 2001 cuenta con su derecho de propiedad **inscrito registralmente**; por lo que, en aplicación del principio de publicidad registral, recogido en el artículo 2012° del Código Civil (...) **se determina que la parte demandada actuó con mala fe al construir en un inmueble que no era de su propiedad, pues en el registro ya figuraba como propietario el demandante.***



4.6. Esta decisión no es compartida por el demandado Alberto Luis López Bacilo, quien en su recurso impugnatorio, **respecto a la pretensión de reivindicación, ha indicado que esta no se configura, no se ha emitido pronunciamiento sobre el código de referencia catastral [agravio 3.4]; y, que no existe pronunciamiento sobre el punto controvertido consistente en las medidas y ubicación del predio [agravio 3.5.]**

En relación a estos reproches, recordemos que para poder acceder a la reivindicación, es necesario la configuración de los siguientes requisitos: i) *Se tenga derecho de propiedad respecto del bien sub materia, requisito que se sustenta en el artículo 923 del Código Civil; ii) Identidad del bien con el que posee el demandado, es decir que el inmueble sub litis debe estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto área, linderos y colindancias; y, iii) exista posesión ilegítima por parte del demandado*⁶.

Es un hecho cierto que el demandante, ha acreditado ser propietario del 22% de acciones y derechos que le corresponde a María Nicolasa Cervantes Rodríguez, en el Predio Vista Bella, del Distrito y Provincia de Trujillo, conforme se aprecia del Asiento C.5. de la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V-Sede Trujillo, según escritura pública de fecha 03 de marzo de 1998 y su aclaratoria de fecha 03 de diciembre del 2001 [páginas 15 - 17]; contrario a los demandados, quienes no han probado su derecho de propiedad sobre el bien a reivindicar. El apelante se limita a esbozar argumentos orientados a cuestionar **la identificación del bien a reivindicar**, indicando, incluso, que no se ha emitido pronunciamiento al respecto. **Sin embargo**, esta tesis impugnatoria no se ajusta a la verdad; en principio, porque en el considerando sexto el Juez de primera instancia ha desarrollado el requisito de “*identificación del bien*”; en mérito a los siguientes medios probatorios: **(1). Memoria Descriptiva [fs. 90]; (2). Ficha catastral urbana individual N° 17884 [fs. 69 y 70]; (3). Informe Pericial [fs. 426 a 435]; y, (4). Informe Pericial Ampliatorio [fs. 595 a 598]**, concluyendo que tanto en el plano anexo del **Informe Técnico N° 001-16-JGA [fs. 92]** como en el **Informe Pericial Ampliatorio [fs. 598]**, son concordantes. En segundo orden, porque esta Superior Sala Civil en la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y siete, advirtió que de la revisión de los actuados se

⁶ Casación N° 364-2017, Lima Norte.



colige que el inmueble cuya reivindicación se postula, se encuentra ubicado en la calle Jose María Eguren 776 y **es el mismo que se encuentran habitando los demandados.**

En consecuencia, no obstante el agravio del apelante se limita a señalar que no se ha emitido un pronunciamiento sobre la identificación del bien –hecho desvirtuado–, este Colegiado comparte el razonamiento del Juez de primera instancia respecto de que el bien cuya propiedad ha probado el demandante, es el mismo sobre el cual los demandados ejercen posesión sin título que los faculte; sin perjuicio de la existencia de variaciones en el área total en grados mínimos.

4.7. Por otro lado, recordemos que también ha sido declarada fundada la pretensión de accesión de las construcciones existentes en el predio con Código de Referencia Catastral N° 01180156; sin obligación de pagar su valor. Es por ello que el apelante en su recurso impugnatorio **cuestiona esta decisión indicando que las construcciones no se han realizado de mala fe, pues tiene la posesión del bien desde el año 1988; asimismo, indica que se ha emitido pronunciamiento sin tener a la vista medios probatorios como el expediente de prescripción adquisitiva de dominio y no se ha analizado la buena fe registral de los demandantes.**

En relación a este agravio que sustenta la apelación efectuada por los demandantes, cabe señalar que resulta oportuno analizar algunos alcances sobre los supuestos específicos de edificación en terreno ajeno. Así el Código Civil regula los supuestos específicos de edificación en terreno ajeno en los artículo 941° (Buena fe del constructor y buena fe del propietario), 942° (Mala fe del propietario y buena fe del constructor) y 943° (Buena fe del propietario y mala fe del constructor). El sustento medular de la contestación de la demanda de don Alberto Luis Lopez Bacilio (hoy apelante), es que la posesión que detenta data de fecha anterior a la propiedad del demandante [considerando 4.2 obrante de páginas 468].

Al respecto, el Código Civil establece dos tipos distintos de buena fe: La buena fe creencia o subjetiva (la causa de la buena fe está en el conocimiento del sujeto) y la buena fe lealtad (la causa está en un estándar de conducta, por ejemplo, el comportamiento del “hombre razonable” o del “buen comerciante”). Messineo define la buena fe subjetiva o creencia en los siguientes



términos: “En sentido subjetivo – que es aquel en que se concreta un especial estado psíquico del sujeto – buena fe es estado de ignorancia, conocimiento erróneo, o creencia errónea, acerca de una determinada situación jurídica, de manera que el error es el elemento de la buena fe. La Mala fe significa ciencia (conocimiento exacto) de esa situación.”⁷ Mientras que la buena fe objetiva o lealtad explica: “En sentido objetivo, buena fe significa lealtad de conducta en la relaciones con los otros sujetos: conexas con ella hay una valoración de orden ético. En este primer sentido, el término se emplea, (...) en materia de relaciones obligatorias. por contraposición, mala fe (en sentido objetivo) es deslealtad de conducta, y en este sentido se aproxima al dolo”.⁸ Enseñan Díez-Picazo y Gullón que: “la buena fe del tercero es una creencia, basada en un error excusable, sobre el dominio del suelo: **cree pertenecerle**; o una creencia, también asentada sobre un error excusable, sobre el alcance del título que ostenta: **cree que le faculta para obrar como lo ha hecho**. (...) la buena fe ha de existir en el momento de la construcción”⁹.

Ahora bien, para el presente caso, la buena fe que nos interesa es la buena fe subjetiva, que viene a ser la convicción interna o psicológica de encontrarse el sujeto en una situación jurídica regular, aunque objetivamente no sea así.

De otro lado, es bueno precisar que el Artículo 941° del Código Civil, recoge una situación particular de la buena fe adaptada en función de la problemática posesoria. Así, la buena fe, asume un contenido específicamente posesorio de convicción de haber construido o edificado sobre un terreno que cree pertenecerle o asentada sobre los alcances de un título que cree facultarle para obrar como lo ha hecho; es decir que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.

Finalmente, es de destacar que la Corte Suprema de La República en la Casación N° 3621-2018, sobre la materia, ha indicado:

vii) La buena o mala fe pueden determinarse por:

- a) El conocimiento del poseedor de la ajenidad del terreno sobre el que construye.**

⁷ MESSINEO, Francisco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Buenos Aires Ediciones Jurídicas Europa. 1954. Página 130.

⁸ MESSINEO, Francisco. Ob. Cite. Página 130.

⁹ DIEZ-PICAZO Luis y GULLON BALLESTEROS Antonio: Sistema de Derecho Civil. Madrid. 1997. Tecnos. 6ta. ed. Tomo III. P. 178.



b) Creencia por parte del poseedor no propietario, que tiene alguna facultad para construir, a pesar de tratarse de un terreno ajeno.

c) Si el tercero invasor levanta alguna edificación sobre un terreno cuya ajenidad conoce, será el propietario del terreno quien podrá optar entre demoler lo edificado o apropiárselo, debido a la mala fe del tercero invasor.

d) Por el contrario, si el tercero invasor construye sobre un terreno ajeno, con desconocimiento de que dicho terreno es de propiedad ajena; dicho tercero actuó de buena fe, y no será afectado (en caso el dueño del terreno hubiese actuado de mala fe; tendrá la posibilidad de exigir el pago de la edificación o adquirir el terreno conforme a su precio actual. (Artículo 942 del CC).

4.8. Teniendo en cuenta lo antes expuesto, y considerando que la buena fe se presume, este Colegiado considera que en el presente caso no existen pruebas que acreditan que la parte demandada ha edificado de mala fe, sobre el terreno de propiedad del demandante; nos explicamos:

4.8.1. Como pretensión accesoría, el demandante pretende se le declare propietario por accesión de las construcciones realizadas **de mala fe** en el subsuelo y sobresuelo del inmueble sub litis. A partir de ello, ha probado ser propietario del 22% de acciones y derechos que le corresponde a María Nicolasa Cervantes Rodríguez, en el Predio Vista Bella, del Distrito y Provincia de Trujillo, conforme se aprecia del Asiento C.5. de la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V-Sede Trujillo, **según escritura pública de fecha 03 de marzo de 1998 y su aclaratoria de fecha 03 de diciembre del 2001** [páginas 15 - 17]. Asimismo, se ha determinado que el bien que ocupan los demandados es propiedad del demandante [independientemente de las variaciones en el área total en grados mínimos]. Al respecto, es importante tener en cuenta que la pretensión de accesión por una presunta “mala fe” en terreno ajeno, tal como ha sido planteada en el presente proceso, es de carácter personal; por lo tanto, lo que debe ser probado para amparar esta pretensión es la existencia de “mala fe” en la edificación de las construcciones levantadas sobre el terreno **de propiedad del hoy demandante**; siendo así, teniendo presente que salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma



los hechos [artículo 196 del Código Procesal Civil], este Colegiado considera que en el caso en concreto el demandante **no ha probado objetivamente que las construcciones realizadas por la parte demandada hayan sido levantadas de mala fe respecto de su terreno en el cual ejercer su derecho como propietario**, pues no ha aportado medios probatorios que conlleven a este Colegiado a amparar su pretensión en base a una conclusión inferencial desarrollada conforme a estándares y reglas específicas, pues no existe un enlace entre el hecho y la consecuencia preciso y directo; es decir, **no se ha probado que las construcciones sobre el bien sub litis hayan sido efectuadas con posterioridad al derecho de propiedad del demandante.**

4.8.2. Sin perjuicio de lo expuesto, lo dicho en el considerando precedente encuentra respaldo en lo siguiente: *i) el apelante en su escrito contestatorio de demanda ha indicado que viene poseyendo en calidad de posesionarios propietarios por un espacio de veintiocho años –hecho que deberá probarse en un proceso independiente al presente- (hecho no refutado por el demandante); ii) Según informe pericial obrante de páginas cuatrocientos veintiséis a cuatrocientos treinta y cinco, el predio sub litis presenta características de haber sido construido con material noble, cuenta con dos pisos y azotea del tipo albañilería confinada, reforzada con elementos de concreto armado, puertas de madera y fierro, techo aligerado de concreto armado, horizontal, muros de ladrillos con columnas y vigas de amarre de concreto armado, entre otras características. Siendo así, recordemos que la inferencia – como deducción- se realiza en base a reglas de experiencia o conocimiento de determinadas cuestiones técnicas o científicas; a partir de ello este colegiado resalta que, como indicio, se tiene la existencia del informe pericial que informa las características de las construcciones, las cuales –por sus particularidades, como por ejemplo el hecho de que el inmueble cuente con dos pisos y una azotea- conllevan a este Colegiado a inferir a partir de un enlace racional sujeto a las reglas de la lógica y de las máximas de la experiencia, que las construcciones realizadas por el apelante habrían sido realizadas con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, pues no resulta lógico que quien ha adquirido una propiedad sea sorprendido por terceras personas a través de construcciones de la magnitud como las*



advertidas en el citado informe (inmueble de dos pisos y una azotea) . Lo expuesto no implica amparar la tesis del apelante consistente en que se encuentra en posesión desde el año 1988, pues ello corresponde sea dilucidado en un proceso independiente, sino que únicamente nos permite concluir que al momento de realizar las construcciones, el demandante no tenía derecho de propiedad sobre el inmueble (terreno), lo que pone en evidencia de que el demandado ha edificado bajo la creencia de considerarse dueño del terreno, pues recordemos que en su escrito contestatorio de demanda ha manifestado estar en posesión como propietario [reiteramos, lo cual debe ser probado en un proceso independiente] mucho antes de que el demandante sea propietario del bien sub litis, hecho que no ha sido refutado.

Así, este Colegiado decide amparar los agravios bajo análisis, pues, independientemente del razonamiento del Juez de primera instancia que únicamente se ha limitado a aplicar el artículo 2012 del Código Civil, sin advertir la antigüedad de las construcciones ni analizar la configuración de mala fe bajo parámetros temporales; por su parte, el demandante no ha logrado demostrar que las construcciones fueron realizadas de “mala fe” **en fecha posterior a la fecha en la cual adquirió su derecho de propiedad**, más aún si este Colegiado ha inferido que estas habrían sido realizadas con fecha anterior a la fecha en la cual el demandante adquirió el derecho de propiedad sobre el referido inmueble. Por lo tanto, no es de aplicación el artículo 943 del Código Civil, como erróneamente lo ha hecho el Juzgado; en consecuencia, corresponde revocar este extremo de la apelada.

4.9. Finalmente, en el tercer agravio de apelación [3.3], el apelante indica que existe deficiencia en la motivación, pues por un lado se dice que se ha realizado un proceso de prueba anticipada en el expediente N° 00488-2002 y al verificar este proceso fue presentado sin anexos y por otro lado se indica que los demandados tenían conocimiento del proceso, lo cual es falso pues el mismo quedó en etapa de calificación.

Al respecto, este Colegiado rechaza el presente agravio, pues el apelante indica en el párrafo 2.4 de su apelación que “incurre en deficiente motivación, el razonamiento del Juez es confuso”; no



obstante, de la revisión de la sentencia apelada se verifica que el Juez de primera instancia, para fundamentar su decisión respecto a la acción reivindicatoria; no ha emitido pronunciamiento alguno respecto del proceso en mención; por lo tanto, en virtud del principio de congruencia recursiva, no podemos emitir juicio de valor respecto de razonamientos inexistentes en la venida en grado.

V. DECISIÓN DE LA SALA

Por estas consideraciones, los señores Jueces Superiores integrantes de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación, resolvemos:

5.1. CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución judicial número cuarenta y ocho, de fecha veintiuno de julio del dos mil veintidós, obrante de páginas seiscientos treinta y seis a seiscientos cincuenta y uno, en el extremo que resuelve: ***“FUNDADA EN PARTE la DEMANDA interpuesta por FRANCISCO JOSÉ RIVERA PINEDO debidamente representada por su apoderada judicial CENCI ELLEN RIVERA PINEDO de en contra de ALBERTO LUIS LÓPEZ BASILIO Y SUCESIÓN DE FLORA GERALDINE GIL GONZÁLEZ, sobre REIVINDICACIÓN, ACCESIÓN Y PAGO DE FRUTOS; en consecuencia: 1. ORDENO a la PARTE DEMANDADA conformada por ALBERTO LUIS LÓPEZ BASILIO y SUCESIÓN DE FLORA GERALDINE GIL GONZÁLEZ, DESOCUPE y ENTREGUE el predio con Código de Referencia Catastral N° 011801516 asignado por la Municipalidad Provincial de Trujillo, conforme consta en la Ficha Catastral Urbana Individual N° 17886, que se encuentra dentro del Predio de mayor extensión “Vista Bella”, inscrita en la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo, en un plazo máximo de SEIS DÍAS, bajo apercibimiento de LANZAMIENTO contra los demandados y todos los que se encuentren en dicho lugar”.***

5.2. REVOCAR la sentencia contenida en la resolución judicial número cuarenta y ocho, de fecha veintiuno de julio del dos mil veintidós, obrante de páginas seiscientos treinta y seis a seiscientos cincuenta y uno, en el extremo que resuelve: ***“2. DECLARO al demandante FRANCISCO JOSÉ RIVERA PINEDO propietario por ACCESIÓN de las CONSTRUCCIONES existentes en el predio***



con Código de Referencia Catastral N° 011801516 asignado por la Municipalidad Provincial de Trujillo, conforme consta en la Ficha Catastral Urbana Individual N° 17886, que se encuentra dentro del Predio de mayor extensión "Vista Bella", inscrita en la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo; **SIN OBLIGACIÓN DE PAGAR SU VALOR". Y REFORMÁNDOLA**, declaramos **INFUNDADA** la pretensión accesoria de accesión de las construcciones existentes en el predio con Código de Referencia Catastral N° 011801516 asignado por la Municipalidad Provincial de Trujillo, conforme consta en la Ficha Catastral Urbana Individual N° 17886, que se encuentra dentro del Predio de mayor extensión "Vista Bella", inscrita en la Partida N° 04000630 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo.

5.3. ORDENAR se notifique a las partes y, en su día, se devuelva el expediente al juzgado de origen.

Interviniendo como ponente el Señor Juez Superior Titular Carlos Alberto Anticona Luján.

S.S.

CRUZ LEZCANO

CHUNGA BERNAL

ANTICONA LUJÁN