



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



PERCY FLORES HUARACHI Y OTROS
JULIO FABIAN RAMOS LLICA
REIVINDICACIÓN
JUEZ 5JEC: RONALD VALENCIA DE ROMAÑA
ESPECIALISTA LEGAL: OSWALDO FERNÁNDEZ URRUTIA

CAUSA N. ° 05116-2018-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA N.° 175-2022

RESOLUCIÓN N.° 22 (CINCO-1SC)

Arequipa, dos mil veintidós,
abril veintiséis.

I.- PARTE EXPOSITIVA

VISTOS: En audiencia pública virtual, es materia de grado, la **sentencia número veinticinco guión dos mil veintiuno** (resolución número catorce) del veintisiete de abril de dos mil veintiuno, de folios ciento veinte a ciento veinticinco, corregida por resolución número quince de fojas ciento veintisiete, en el extremo que falló declarando: Fundada la demanda de folios veintidós, interpuesta por Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, respecto de la pretensión principal de reivindicación, en contra de Julio Fabián Ramos Llica; en consecuencia, se dispone que la parte demandada cumpla con restituir, haciendo dejación, desocupación y entrega a favor de la parte demandante, del predio rústico signado como lote 216, Unidad Catastral – U.C. N.° 01664, de la Irrigación La Cano, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida Registral N.° 11089778, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N.° XII – Sede Arequipa, inmueble que cuenta con una área de 6.5768 hectáreas (conforme se señala en la demanda y se aprecia de los planos obrantes a folios noventa y uno y noventa y dos), mandato que deberá cumplir en el término del sexto día, una vez que quede consentida o ejecutoriada la citada sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento; concedida con efecto suspensivo a favor de Julio Fabián Ramos Llica por resolución número diecisiete, de fojas ciento sesenta y uno.

II.- PARTE CONSIDERATIVA

Primero.- De los argumentos de apelación:

En su escrito de apelación de folios ciento treinta y cinco y siguientes, subsanado en folios ciento cincuenta y ocho, el demandado señala como argumentos los siguientes:

1.1.- Resulta inexacto lo alegado por los demandantes, ya que el recurrente adquirió dicha propiedad de su anterior propietaria Erika Edith Salas Arque, según minuta de compraventa de fecha cuatro



de julio de dos mil cuatro, documento cuyo original se ha ofrecido como prueba en el Expediente N.º 04110-201-0-0401-JR-CI-02, sobre nulidad de acto jurídico, seguido por Erika Edith Salas Arque contra Percy Flores Huarachi, Rodrigo Lazo Rondón y Sofía Quiroz Coaguila.

1.2.- El hecho de que su derecho de propiedad válida y legalmente adquirido no se haya inscrito en Registros Públicos no afecta en absoluto su validez, ya que la inscripción registral es un acto meramente declarativo y no constitutivo de derechos, siendo que en este caso su derecho de propiedad nace en el documento de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil catorce.

1.3.- Que los contrarios aducen que celebraron con su persona un contrato de arrendamiento respecto del predio sub litis, relación contractual, que según ellos, venció el doce de julio de dos mil diecisiete, ello resulta siendo manifiestamente falso, por cuanto el recurrente nunca ha sido arrendatario de los demandantes, ni ha suscrito documento alguno con ellos, ya que con anterioridad a la fecha del supuesto arrendamiento, ya contaba con título de propiedad vigente que justifica plenamente la posesión que viene detentando hasta la fecha sobre el terreno materia del presente proceso judicial, según minuta de compraventa que le ha otorgado Erika Edith Salas Arque de fecha cuatro de julio de dos mil catorce, asimismo, también se sustenta y ampara su posesión en la minuta de declaración de verdadero comprador que ha otorgado a su favor Erika Edith Salas Arque de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis.

1.4.- Que dichas argumentaciones son suficientes y prevalecen frente al supuesto título de propiedad de los contrarios; si bien éstos aducen que la señora Salas Arque les habría vendido el inmueble sub litis, formalizado mediante escritura pública del veintinueve de agosto de dos mil catorce, se hace presente que su derecho de propiedad está contenido en un documento de fecha anterior a la celebración de la compraventa a que hacen referencia en su demanda los demandantes, por lo que dicho título carecería de todo valor jurídico en razón de lo anteriormente expresado.

1.5.- A la fecha, en su condición de propietario legítimo, viene usando, disfrutando y disponiendo del predio sub litis, que legalmente le pertenece.

1.6.- Debe considerarse además el importante hecho de que los propios demandantes alegan en la demanda que el demandado contaría con una minuta de compraventa del inmueble sub litis otorgada a su favor por Erika Edith Salas Arque de fecha cuatro de julio de dos mil catorce y asimismo con una minuta de declaración de verdadero comprador del inmueble sub litis otorgado a su favor por la misma Erika Edith Salas Arque de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, sin embargo, pese a haberse ofrecido como medio de prueba por la parte demandante la exhibición de dichos documentos, no se ha podido cumplir con exhibirlos en la audiencia de pruebas virtual, por las razones expuestas en dicha diligencia judicial, esto es, que dichos documentos han sido ofrecidos como prueba en el Expediente N.º 04110-2017-0-0401-JR-CI-02, sobre nulidad de acto



jurídico seguido por Erika Edith Salas Arque contra Percy Flores Huarachi, Rodrigo Lazo Rondón y Sofía Quiroz Coaguila.

1.7.- Como se aprecia del documento de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, se acredita que los actores nunca han sido propietarios del inmueble, pues según este documento, la compraventa de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, resulta siendo una simulación en virtud de la cual la señora Erika Edith Salas Arque transfirió el predio a los demandantes únicamente como garantía por el crédito por \$ 75,517.87 (setenta y cinco mil quinientos diecisiete con 87/100 dólares americanos), obtenido por los esposos Flores Quiroz de la Caja Municipal de Arequipa, cuyos pagos los va a efectuar la vendedora y una vez culminado el pago puntual del crédito, se efectuará la transferencia del dominio a favor de doña Erika Edith Salas Arque, tal y como se aprecia de la tercera cláusula de dicho documento.

1.8.- La resolución apelada le causa agravio, pues al incurrir en error de hecho(derecho) señalado, precedentemente, el despacho está recortando tremendamente el derecho de defensa que asiste a todo litigante, vulnerándose además normas procesales elementales así como el derecho a un debido proceso, además de apartarse de la legislación vigente para la materia.

Segundo.- Marco normativo y jurisprudencial:

2.1.- La pretensión de reivindicación regulada en el artículo 927 del Código Civil, es entendida como una acción real dirigida por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario a fin de que éste restituya a aquél el ejercicio pleno e inmediato de la posesión, debe contener los elementos constitutivos siguientes: **a)** El dominio o propiedad del demandante sobre un bien inmueble determinado, es decir que el demandante debe contar con título de propiedad suficiente; **b)** Que el demandado se encuentre en posesión del indicado inmueble; **c)** La identificación del bien objeto de la pretensión; extremos que deben ser probados y verificados mediante una apreciación conjunta y razonada de los medios probatorios.

2.2.- A manera de antecedente debemos de precisar que, la reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario. Asimismo, la Corte Suprema, en reiterada y uniforme jurisprudencia, como la recaída en la Casación N.º 3436-2000-Lambayeque, emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, así como en la Casación N.º 729-2006-Lima, expedida por la Sala Civil Permanente, ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: **a)** Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; **b)** Que, el demandado



posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución. En ese entendido, la reivindicación es la acción real por excelencia que importa la restitución del bien a su propietario, por ello, implica necesariamente, en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del demandante; y, en tal sentido, si de la contestación se advierte que la parte demandada niega la demanda oponiendo un título de propiedad, es decir, si de ese examen sobre la titularidad del derecho de propiedad, se advierte que hay concurso de derechos reales, corresponde al juez resolver esa controversia; esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para establecer y decidir en el mismo proceso cuál de ellos prevalece y si ampara o no la reivindicación. En ese sentido se debe de considerar que por la reivindicación, también es factible que el órgano jurisdiccional analice a quien corresponde la titularidad de un predio en donde ambas partes manifiestan ser propietarias del inmueble, es decir, establecer el mejor derecho de propiedad.

2.3.- Al respecto, conviene citar la **Casación N.º 816-2006-JUNIN, del dieciocho de octubre de dos mil seis, que señala en su considerando Décimo Tercero: “[La] acción reivindicatoria**-reivindicatio - que fue la *actio in rem por excelencia*-, se caracteriza porque, frente al despojo sufrido por el propietario (y que conlleva el intento de apropiación del bien por el poseedor, de ordinario), busca la reintegración o restitución de la posesión a su verdadero dueño. Para que el propietario (...) salga victorioso de la acción reivindicatoria, debe probar: a) el dominio (... debe presentar el título; b) La falta de derecho de poseer (...); c) la posesión o tenencia del poseedor; y d) La identidad del bien (...).”

2.4.- El Código Procesal Civil señala:

Artículo 188.- Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

Artículo 196.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

Artículo 197.- Todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

Tercero.- Valoración:

3.1.- En folios veintidós y siguientes obra la demanda interpuesta por Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, que dirigen en contra de Julio Fabián Ramos Llica, en la cual solicitan: Como pretensión principal, la reivindicación del predio rústico signado como lote 216, Unidad Catastral – U.C. N.º 01664, de la Irrigación La Cano, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida Registral N.º 11089778, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, inmueble que cuenta con un área de 6.5768 hectáreas; como pretensión subordinada a la citada pretensión principal, la



declaración de mejor derecho de propiedad a favor de los demandantes, respecto del citado inmueble sub litis y como pretensión accesoria a la pretensión subordinada, el desalojo a favor de los demandantes, respecto del citado inmueble sub litis.

3.2.- La sentencia materia de grado, en su extremo apelado, ha declarado fundada la demanda interpuesta por Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, respecto de la pretensión principal de reivindicación, en contra de Julio Fabián Ramos Llica; en consecuencia, se dispone que la parte demandada cumpla con restituir, haciendo dejación, desocupación y entrega a favor de la parte demandante, del predio rústico signado como lote 216, Unidad Catastral – U.C. N.º 01664, de la Irrigación La Cano, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida Registral N.º 11089778, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, inmueble que cuenta con un área de 6.5768 hectáreas (conforme se señala en la demanda y se aprecia de los planos obrantes a folios noventa y uno y noventa y dos), mandato que deberá cumplir en el término del sexto día, una vez que quede consentida o ejecutoriada la citada sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento.

3.3.- Pronunciamiento sobre los extremos apelados:

3.3.1.- Alega el apelante, que resulta inexacto lo alegado por los demandantes, ya que el recurrente adquirió dicha propiedad de su anterior propietaria Erika Edith Salas Arque, según minuta de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil cuatro, documento cuyo original se ha ofrecido como prueba en el Expediente N.º 04110-201-0-0401-JR-CI-02, sobre nulidad de acto jurídico, seguido por Erika Edith Salas Arque contra Percy Flores Huarachi, Rodrigo Lazo Rondón y Sofía Quiroz Coaguila; que el hecho de que su derecho de propiedad válida y legalmente adquirido no se haya inscrito en Registros Públicos no afecta en absoluto su validez, ya que la inscripción registral es un acto meramente declarativo y no constitutivo de derechos, siendo que en este caso su derecho de propiedad nace en el documento de compraventa de fecha cuatro de julio del 2014; **se valora** lo siguiente:

a) Los demandantes en su escrito de demanda ofrecieron como medio probatorio: *“La Exhibición que practicará el demandado de los siguientes documentos: - De la minuta de compraventa otorgada por doña Erika Edith Salas Arque a favor de don Julio Fabián Ramos LLica de fecha cuatro de julio del año dos mil catorce. - De la minuta de declaración de verdadero comprador, otorgada por Erika Edith Salas Arque a favor de don Julio Fabián Ramos LLica con fecha treinta y uno de mayo del año dos mil dieciséis. Para acreditar que el demandado carece de título que pueda oponer al derecho de propiedad de los accionantes”*, según se aprecia en folios treinta y dos a treinta y tres, medio probatorio que fue admitido a la parte demandante por resolución número cinco, de folios sesenta y tres a sesenta y cinco.

b) Conforme es de verse de la audiencia de pruebas virtual de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, de folios ciento dos y siguientes, la parte demandada no ha cumplido con exhibirlos,



habiendo indicado que la minuta de compraventa de fecha cuatro de julio del año dos mil catorce, ha sido ofrecido como prueba en el Expediente N.º 4110-2017, que sobre nulidad de acto jurídico se viene tramitando entre las mismas partes ante el Segundo Juzgado Civil, por este motivo el documento no estuvo en su poder ese momento, asimismo con relación a la exhibición de la declaración de verdadero comprador otorgado por Erika Salas Arquea a favor de Julio Fabián Ramos LLica de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, ha indicado que esta declaración está insertada en el documento anterior; habiendo dispuesto el señor juez A quo, que no se cumple con la exhibición solicitada, conducta procesal que se merituará por el juzgador.

c) En la sentencia materia de grado, el señor juez de origen ha valorado esta conducta procesal del demandado, conforme es de verse del considerando cuarto literal b) (fojas ciento veintitrés), proceder que se encuentra regulado en el artículo 282 del Código Procesal Civil, según el cual: *“El juez puede extraer conclusiones en contra de los intereses de las partes atendiendo a la conducta que éstas asumen en el proceso, particularmente cuando se manifiesta notoriamente en la falta de cooperación para lograr la finalidad de los medios probatorios, o con otras actitudes de obstrucción. Las conclusiones del juez estarán debidamente fundamentadas”*.

d) Asimismo, se precisa que si bien el demandado ha adjuntado como medios probatorios a su escrito de apelación: La copia legalizada de la minuta de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil catorce y la copia legalizada de la minuta de declaración de verdadero comprador de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, conforme se aprecia de la resolución número veintiuno (CUATRO-1SC) de fojas ciento ochenta y tres, esta Sala Superior ha declarado inadmisibles el ofrecimiento de prueba presentada por el demandado Julio Ramos LLica consistente en los referidos documentos.

3.3.2.- Alega el apelante, que los contrarios aducen que celebraron con su persona un contrato de arrendamiento respecto del predio sub litis, relación contractual, que según ellos, venció el doce de julio de dos mil diecisiete, ello resulta siendo manifiestamente falso, por cuanto el recurrente nunca ha sido arrendatario de los demandantes, ni ha suscrito documento alguno con ellos, ya que con anterioridad a la fecha del supuesto arrendamiento, ya contaba con título de propiedad vigente que justifica plenamente la posesión que viene detentando hasta la fecha sobre el terreno materia del presente proceso judicial, según minuta de compraventa que le ha otorgado Erika Edith Salas Arque de fecha cuatro de julio de dos mil catorce, asimismo, también se sustenta y ampara su posesión en la minuta de declaración de verdadero comprador que ha otorgado a su favor Erika Edith Salas Arque de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis; que dichas argumentaciones son suficientes y prevalecen frente al supuesto título de propiedad de los contrarios; **se valora,** conforme se ha indicado precedentemente, que el demandado no ha cumplido con exhibir en la audiencia de pruebas, los documentos consistentes en la minuta de compraventa otorgada por doña



Erika Edith Salas Arque a favor de don Julio Fabián Ramos LLica de fecha cuatro de julio del año dos mil catorce y la minuta de declaración de verdadero comprador, otorgada por Erika Edith Salas Arque a favor de don Julio Fabian Ramos LLica con fecha treinta y uno de mayo del año dos mil dieciséis; habiendo apreciado el señor juez A quo esta conducta procesal del demandado, en aplicación del artículo 282 del Código Procesal Civil; asimismo, si bien dichos medios probatorios, han sido ofrecidos por el apelante en su escrito de apelación de folios ciento treinta y cinco y siguientes, no obstante, por resolución número veintiuno (CUATRO-1SC), de fojas ciento ochenta y tres, esta Sala Superior ha declarado inadmisibles dichos ofrecimientos de prueba; por lo cual este argumento de apelación carece de sustento.

3.3.3.- Alega el apelante, que como se aprecia del documento de fecha veintiocho de agosto del dos mil catorce, se acredita que los actores nunca han sido propietarios del inmueble, pues según este documento, la compraventa de fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce, resulta siendo una simulación en virtud de la cual la señora Erika Edith Salas Arque transfirió el predio a los demandantes únicamente como garantía por el crédito por \$ 75,517.87 (setenta y cinco mil quinientos diecisiete con 87/100 dólares americanos), obtenido por los esposos Flores Quiroz de la Caja Municipal de Arequipa, cuyos pagos los va a efectuar la vendedora y una vez culminado el pago puntual del crédito, se efectuará la transferencia del dominio a favor de doña Erika Edith Salas Arque, tal y como se aprecia de la tercera cláusula de dicho documento; **se valora** que en la sentencia materia de grado, el señor juez A quo ha declarado fundada la pretensión principal sobre reivindicación del predio rústico signado como lote 216, Unidad Catastral – U.C. N.º 01664, de la Irrigación La Cano, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida Registral N.º 11089778, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, inmueble que cuenta con un área de 6.5768 hectáreas, ello al haberse acreditado el derecho de propietarios alegado por la parte demandante sobre el inmueble referido, conforme se señala en la demanda y se aprecia de los planos obrantes a folios noventa y uno y noventa y dos, habiéndose acreditado con el tenor del certificado literal de la inscripción pertinente y que obra a folios cinco en cuyo asiento N.º C0004 de fojas trece, aparece que los ahora demandantes Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, son propietarios del citado inmueble sub litis; asimismo, conforme lo dispone el artículo 2013 del Código Civil, el contenido de la inscripción registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, situación que no se ha acreditado en el proceso, en relación a la inscripción registral del derecho de propiedad que corresponde a la parte demandante, habiéndose concluido la posesión ilegítima ejercida por la parte demandada sobre el citado inmueble, la cual se desprende además de la constatación policial de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, de fojas ochenta y ocho y del reconocimiento efectuado por el



demandado al contestar a la tercera pregunta de su declaración de parte prestada en la audiencia de pruebas virtual de fojas ciento dos, en la que manifiesta que se encuentra en posesión del inmueble sub litis materia de proceso desde el año dos mil tres, careciendo el demandado de título de propiedad que lo ampare en relación a dicho inmueble; análisis que se encuentra arreglado a derecho y se desprende efectivamente de los actuados del proceso; por lo cual debe desestimarse este argumento de apelación del demandado.

3.4.- Atendiendo a lo expuesto, deben desestimarse los argumentos de apelación y confirmarse la sentencia apelada.

III.- PARTE RESOLUTIVA

Por los fundamentos expuestos: **CONFIRMARON** la **sentencia número veinticinco guión dos mil veintiuno** (resolución número catorce) del veintisiete de abril de dos mil veintiuno, de folios ciento veinte a ciento veinticinco, corregida por resolución número quince de fojas ciento veintisiete, en el extremo que falló declarando: Fundada la demanda de folios veintidós, interpuesta por Percy Flores Huarachi y Sofía Melina Quiroz Coaguila de Flores, respecto de la pretensión principal de reivindicación, en contra de Julio Fabián Ramos Llica; en consecuencia, se dispone que la parte demandada cumpla con restituir, haciendo dejación, desocupación y entrega a favor de la parte demandante, del predio rústico signado como lote 216, Unidad Catastral – U.C. N.º 01664, de la Irrigación La Cano, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida Registral N.º 11089778, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, inmueble que cuenta con una área de 6.5768 hectáreas (conforme se señala en la demanda y se aprecia de los planos obrantes a folios noventa y uno y noventa y dos), mandato que deberá cumplir en el término del sexto día, una vez que quede consentida o ejecutoriada la citada sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento; y los devolvieron.
Juez superior ponente: señor Zamalloa Campero.

Sres.:

Yucra Quispe

Zamalloa Campero

Polanco Gutiérrez