



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DE AYACUCHO

SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA

Exp. N° 1702-2017

(Procede del Segundo Juzgado Civil de Huamanga)

Magistrado ponente: Godofredo Medina C.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 31

Ayacucho, 6 de octubre de 2023

OBJETO DE LA DECISION

Realizada la audiencia de apelación con la participación del abogado defensor de la parte demandante, la Sala Civil procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la defensa y apoderado de la demandante Roberta Reynaga Portal, contra la sentencia de fecha 25 de noviembre de 2022, que declara infundada la demanda de reivindicación interpuesta contra Paulina Portal Morales y otros.

ANTECEDENTES

Demanda: Guillermo Salomón Huarancca Rojas, en nombre y representación de Roberta Reynaga Portal, interpone demanda de reivindicación contra Paulina Portal Morales, Ederson Ataucusi Portal y William José Carhuallanqui Portal, planteando como pretensión única que los demandados le restituyan el bien inmueble ubicado en la Mz. E, Lote 12, del distrito de Vinchos, de 918.80 m² de extensión superficial.

Como fundamento señala que por escritura pública de compraventa de fecha 10 de febrero de 1969, adquirió de César Del Solar Flores, el bien inmueble compuesto por un cuarto, un corral y un corredor de una extensión superficial aproximada de 500 m², el cual ante su ausencia debido a problemas socio políticos fue aprovechado por los demandados, quienes tomaron posesión sin



ninguna autorización alguna, llegando a construir en dicho inmueble un gras sintético en setiembre de 2016.

Contestación a la demanda:

Los demandados sostienen que el predio que pretende reivindicar la demandante se encuentra ubicado en el distrito de Socos Vinchos y no en el distrito de Vinchos. Agrega que la demandante nunca posesionó el bien inmueble ubicado en la Av. Ramón Castilla Mz. E, Lote 12, del barrio de Chaupicalle del distrito de Vinchos, por cuanto dicho bien es posesionado por Ederson Ataucusi Portal en virtud al contrato de transferencia de posesión y venta de mejoras otorgado por su anterior posesionario Criciliano Portal Anaya con fecha 23 de junio de 2016, por lo cual en el proceso penal Exp. 804-2017-23 se emitió el auto de sobreseimiento.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia materia de apelación se declara infundada la demanda, bajo el sustento de que el testimonio de escritura pública de compraventa de un predio de aproximadamente 500 m² con el que la demandante ejercita la acción reivindicatoria, no está referido al bien inmueble ubicado en la Mz. E, Lote 12 del distrito de Vinchos de una extensión superficial de 918.80 m², lote que se encontraría en vías de formalización con el Código P11016715, donde no se hace referencia como antecedente dominal a la escritura pública de compraventa de fecha 10 de febrero de 1969, lo cual denota la falta de correspondencia entre el título de propiedad que ostenta la actora y el inmueble materia de reivindicación.

ADECUACIÓN DE LA CAUSA AL MODELO DE LA ORALIDAD CIVIL

Por Resolución N° 29¹ se resuelve adecuar el presente proceso, en esta segunda instancia, al trámite de la oralidad civil, disponiéndose que la actuación en esta instancia se sujete a las reglas de la oralidad previstas en los Reglamentos de actuación aprobado por Resolución Administrativa N° 015-2020-P-CE-PJ, la cual se puso en conocimiento de las partes quienes no realizaron ninguna objeción.

¹ Corre a fs. 268 ss.



APELACION

El apoderado de la demandante interpone recurso de apelación contra la precitada sentencia, solicitando su revocatoria acudiendo como agravio la errónea interpretación en la valoración del testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha 10 de febrero de 1969, el cual fue delimitado en la resolución de adecuación, supra.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

& Cuestiones básicas sobre la reivindicación

1. Del artículo 927 del Código Civil que se ubica dentro del Título II: propiedad, del Libro V: Derechos Reales, se desprende que la reivindicación es una acción o pretensión nacida del derecho de propiedad, porque es una institución jurídico procesal prevista a favor del propietario no poseedor del bien mueble o inmueble contra el poseedor no propietario, que requiere de presupuestos axiológicos específicos para su operabilidad jurídica como son la propiedad del demandante, la posesión del demandado, que verse sobre un bien determinado y que exista identidad entre el bien de propiedad del actor y el bien posesionado por el demandado.
2. En relación a los presupuestos, tanto la doctrina como la jurisprudencia, de manera uniforme sostienen que para la prosperabilidad de la reivindicación es necesario el título de propiedad del demandante para que se torne efectivo la recuperación de la posesión y que el demandado se encuentre en posesión del bien sin ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien, además de ello, que el bien sea debidamente individualizado o singularizado a partir de los datos de referencia que emerjan del título de propiedad o de otras que permita establecer que el bien es el mismo al que se refiere el derecho del demandante.

& Delimitación del objeto de proceso y objeto de debate

3. De acuerdo a la demanda postulada por la demandante y la Resolución N° 08 que contiene la fijación de los puntos controvertidos, el objeto del proceso como el objeto de debate definido en primera instancia fueron lo siguiente:



- a) La determinación de la titularidad de la parte demandante Roberta Reynaga Portal en relación al inmueble ubicado en la Mz. E, Lote 12, del distrito de Vinchos, con un área de 918.80 m2.
- b) Establecer la condición jurídica en la cual la parte demandada ocupa el inmueble materia de reivindicación.

& Pronunciamiento en primera instancia

- 4. A través de la sentencia de primera instancia que es materia de apelación, como se ha dicho, se declara infundada la demanda, teniendo como marco de razonamiento y justificación medular de que el testimonio de escritura pública de compraventa del 10 de febrero de 1969 con el que la demandante ejercita la acción reivindicatoria, no está referido al bien inmueble ubicado en la Mz. E, Lote 12 del distrito de Vinchos de una extensión superficial de 918.80 m2, lote que además se encontraría en vías de formalización con el Código P11016715 y que no tiene como antecedente dominal a la escritura pública de compraventa de fecha 10 de febrero de 1969, lo cual denota la falta de correspondencia entre el título de propiedad que ostenta la actora y el inmueble materia de reivindicación.
- 5. Por tanto, siendo lo precedentemente señalado la columna argumentativa (ratio decidendi) de la sentencia, es decir, los argumentos fundamentales para decidir sobre la pretensión del litigio sometida a conocimiento de la A quo, la apelación o los argumentos o fundamentos de la apelación deben estar dirigidos a cuestionar esas reglas o argumentos determinantes del sentido de la decisión y no a reproducir los fundamentos de la demanda o contestación a la demanda, dado que dichos fundamentos ya fueron objeto de pronunciamiento en primera instancia.

& Análisis de la apelación interpuesta

- 6. En la apelación se cuestiona la errónea interpretación en la valoración del testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha 10 de febrero de 1969.



7. La interpretación asignada o asumida en la apelada respecto a dicha instrumental, es que ella no está referido al bien inmueble ubicado en la Mz. E, Lote 12 del distrito de Vinchos de una extensión superficial de 918.80 m² el cual la demandante pretende se le restituya la posesión, sino que dicho lote es distinta al predio al que se refiere la escritura pública de compraventa y se encuentra en vías de formalización con el Código P11016715, del cual la escritura pública de compraventa de fecha 10 de febrero de 1969 no constituye antecedente dominal.
8. El apelante, a pesar de invocar la errónea interpretación incurre en el defecto de omitir proponer la interpretación que corresponde asignarle a dicho material probatorio; por lo que para efectos de determinar si la interpretación asignada por la A quo se corresponde con la voluntad declarada o expresada en la escritura pública de compraventa debemos remitirnos a ella. Es así que en la citada escritura pública se señala lo siguiente:

“Primera.- Yo, César del Solar Flores, soy dueño legítimo y propietario actual de una casa tienda, compuesta por un cuarto, un corral y corredor, ubicada en el pueblo de Vinchos, capital del Distrito de Socos Vinchos, de la provincia del cercado, por haberla /F.62v./adquirido a título oneroso de su propietario doña Eulalia Mendieta de Jerí, con fecha treinta de diciembre de mil novecientos cincuentinueve ante el Notario Juan J. Cabrera Sánchez, por la suma de tres mil quinientos soles, cuyos límites son por el Norte, con las propiedades de Cornelio Conga y Faustino Sicha, por el Sur, con las de Benigna Morales y de Isabel Anaya viuda de Portal y el Jr. Chaupi-calle, por el Este con las propiedades de Jesús y Segundo Morales y Clemente.

Segunda.- La propiedad descrita en la cláusula anterior, en la fecha doy en venta real y enajenación perpetua, en toda su integridad, a favor de mi hija política señorita Roberta Reynaga Portal, con todos sus costumbres, entradas, salidas, servidumbres, aires, vuelos y todo cuando de hecho y por derecho le corresponda, sin limitación ni reserva alguna, encontrándose libre de todo gravamen.”

Las siguientes cláusulas están referidas al precio pactado y abonado, sobre evicción y saneamiento y aceptación de las cláusulas por la compradora y las demás formalidades de ley agregadas por el Notario Público.



9. Aplicando los criterios de interpretación previstos en los artículos 168, 169 y 1362 del Código Civil que contemplan las reglas de interpretación de acuerdo a la voluntad declarada y de la común intención de las partes, este Colegiado advierte que la voluntad manifestada por los contratantes está referido a una CASA TIENDA sin precisión de su extensión superficial, compuesta por un cuarto, un corral y corredor, ubicada en la localidad de Vinchos, que limita por el Norte, con las propiedades de Cornelio Conga y Faustino Sicha, por el Sur, con las de Benigna Morales y de Isabel Anaya viuda de Portal y el Jr. Chaupi-calle, por el Este con las propiedades de Jesús y Segundo Morales y Clemente, de lo cual se advierte que el acto jurídico celebrado no está concretamente referido al bien inmueble ubicado en la Mz. E, Lote 12, de 918.80 m², que tiene como linderos por el Frente con 19.90 ml. con la Av. Ramón Castilla; por la derecha (entrando) con 8.95 ml., 5.50 ml. 3.60 ml. y 37.80 ml. con los Lotes 11, 10, 05, 04, 03 y 26; por la izquierda (entrando) con 6.80 ml., 13.20 ml., 6.15 ml., 7.60 ml., 10,50 ml., 17.45 ml. y 1.60 ml. con los Lotes 13,16, 17, 18 y 19 y, por el fondo con 3.45 ml., 1.20 ml., 6.20 m., 2.50 ml. y 9.40 ml. con los Lotes 23, 24 y 25; lo que permite concluir que de la voluntad declarada y expresada en la escritura pública de compraventa no es posible extraer que el bien inmueble materia de transferencia sea el lote signado como Mz. E, Lote 12 que pretende reivindicar el demandante en el presente proceso, por presentar diferencias sustanciales en cuanto a su extensión superficial, límites y linderos entre lo señalado en la escritura pública de compraventa y lo indicado en la demanda, lo que implica a su vez que la interpretación realizada por la A quo es totalmente correcta por ajustarse a lo expresado en la escritura pública de compraventa.
10. En ese orden de razonamiento, para este Tribunal Superior, la demanda resulta infundada no por la insuficiente o falta de individualización del bien inmueble en disputa, sino porque el título que exhibe la parte demandante como es la escritura pública de compraventa de fecha 10 de febrero de 1969 no evidencia que esté referido al bien inmueble que pretende reivindicar que es el Lote 12 de la Mz. E de 918.80 m², porque como se dijo líneas arriba, de los términos de referencia contenidos en la precitada escritura pública de compraventa no es posible determinar que los poderes



del derecho real que en ella se describen se refieran al Lote 12 de la Mz. "E" materia de lite, máxime si ninguna de las probanzas del proceso permite colegir indubitadamente esa circunstancia, lo que tampoco quiere decir que el derecho de dominio alegado por la parte demandada se encuentre totalmente sacramentado, pues por lo menos se advierte que los certificados de posesión otorgados por la Municipalidad Distrital de Vinchos a ambas partes (demandante y demandado), hacen referencia al mismo Lote 12 de la Mz. "E" incluso con diferentes áreas superficiales, lo cual no es idónea para resolver la presente controversia que requiere de la concurrencia del título de propiedad y no se un certificado de posesión, toda vez que en un proceso como éste no se discute el derecho de propiedad, por cuanto la calidad de propietario del demandante es un presupuesto para que se dicte una sentencia válida sobre el fondo, del cual en este caso carece la parte accionante respecto al predio identificado como Lote 12 de la Mz. E de la Av. Ramón Castilla del distrito de Vinchos.

DECISIÓN:

Por las razones fácticas y jurídicas expuestas, no es posible apartarnos del fallo de primera instancia, correspondiendo por tanto confirmarla rechazando la apelación incoada por la parte demandante, por lo que **RESOLVIERON:**

1. Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la demandante Roberta Reynaga Portal, contra la sentencia de fecha 25 de noviembre de 2022, que declara infundada la demanda de reivindicación emprendida contra Paulina Portal Morales y otros.
2. **CONFIRMAR** la citada sentencia en todos sus extremos, devolviéndose los autos al juzgado de origen para los fines de ley, con conocimiento de las partes.

S.S.

PEREZ GARCIA BLASQUEZ.-

MEDINA CANCHARI.-

HUAMAN DE LA CRUZ.-