



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL

Expediente N° 15404-2017-0-1801-JR-CI-31

**Demandante:** Carlos Augusto Vernaza Rodríguez

**Demandado:** Oscar Andrés Rodríguez Valdez y otra

**Materia:** Reivindicación

### RESOLUCIÓN N° 06

Lima, veinticinco de junio  
del año dos mil veintiuno. -

**VISTOS;** Interviniendo como Jueza Superior Ponente la señora **Romero Zumaeta**, con la votación realizada de acuerdo a ley, se emite la siguiente resolución.

### MATERIA DEL RECURSO:

Son materia del grado:

*1) La resolución número 06, de fecha 04 de diciembre de 2018, que obra a folios 305, que dispuso dejar sin efecto la resolución número 04 mediante el cual se tiene por ofrecidos medios probatorios del demandante, y dando nueva cuenta al escrito aludido, se declara improcedente el ofrecimiento de medios probatorios formulados con escrito de folios 91, continuando con el proceso conforme a su estado.*

*2) La resolución número 13 de fecha 06 de julio de 2020, que obra de folios 502 a 510, que declaró infundada la demanda de reivindicación interpuesta por don Carlos Augusto Vernaza Rodríguez.*

### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

**1.-) Don Carlos Augusto Vernaza Rodríguez** señala como agravios en su **recurso impugnatorio de apelación interpuesto contra la resolución número 06**: Los medios probatorios ofrecidos en su escrito de fecha 25 de julio de 2018 tiene relación directa e indirecta con el punto controvertido, siendo de extrema importancia para la sentencia correspondiente y sustentan y corroboran los fundamentos de su demanda, desvirtuando los fundamentos de la contestación de la demanda.

**2.-) Don Carlos Augusto Vernaza Rodríguez** precisa como agravios en su **recurso de apelación formulado contra la resolución número 13 (sentencia)**:



**2.1.-)** La posesión de los demandados es de manera ilegítima o sin derecho a poseer, por cuanto de conformidad con la Minuta de compra venta suscrita el 03 de enero de 1995, cláusula cuarta, la venta comprendía los aires y todo lo que de hecho y por derecho le corresponde o le sea inherente, sin reserva, ni limitación alguna. No obstante, ello, el padre de los demandados, don Luis Alberto Rodríguez Campos, sobrino de la vendedora, doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos, aprovechándose de su ausencia, construyó de un tercer piso, sobre los aires de su propiedad, y sorprendiendo a su tía y vendedora, que a la fecha de la firma era una adulta mayor de alto riesgo.

**2.2.-)** La construcción del tercer piso nunca tuvo Declaración de fábrica aprobada por la Municipalidad del distrito de Pueblo Libre, ni mucho menos se inscribió en los Registros Públicos, por cuanto dicha edificación fue hecha de mala fe, siendo edificada con dinero del supuesto comprador Luis Alberto Rodríguez Campos; es decir la supuesta vendedora Elvia Yolanda Rodríguez Campos, no pudo venderle algo que no le pertenecía pues los aires ya habían sido vendidos, dado que la edificación del tercer piso no le pertenecía; lo que fue acomodado en contubernio con el notario público Jesús Edgardo Vega Vega para hacer una Escritura pública que pudiera sorprender a terceros; situación que ha sido expresada en su escrito del 25 de julio de 2019.

## **ANTECEDENTES:**

### **Demanda.**

Por escrito<sup>1</sup> presentado el 14 de setiembre de 2017, don Carlos Augusto Vernaza Rodríguez, interpone demanda de reivindicación contra don Oscar Andrés Rodríguez Valdez y doña Eva Luz Rodríguez Valdez, a fin de que le reivindique la posesión del íntegro del tercer piso y parte izquierda del segundo piso del inmueble ubicado en Jr. Carlos Cueto Fernandini Nro. 222, distrito de Libre (Urbanización Cooperativa de Vivienda de Maestros Primarios de Lima Ltda. 176), inscrita en la Partida Registral Nro. 40713360 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

### **Fundamentos fácticos de la demanda.**

Como fundamentos fácticos señala que es propietario del inmueble antes indicado, habiéndolo adquirido de doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos, mediante minuta de fecha 03 de enero de 1995, escriturada el 07 de enero de 2005, en cuya cláusula tercera se indica que la vendedora da en venta real y enajenación perpetua al comprador el Chalet de dos plantas por el precio de US\$ 9,200.00. Pero cuando se ausentó por motivos de viaje en el año 2005, sin autorización ha edificado un tercer piso los ahora demandados Luis Alberto Rodríguez Campos (fallecido), quien vivía con su esposa e hijo. Siendo que dichas mejoras, integradas a su propiedad están generando conflictos constantes, pues se niegan a desocupar dichas áreas del tercer piso y parte del área izquierda habiendo edificado una escalera en forma de caracol en el frontal de su propiedad, por lo que interpone la acción reivindicatoria.

### **Contestación de la demanda:**

Por escrito<sup>2</sup> de fecha 19 de marzo de 2018, los demandados Oscar Andrés Rodríguez Valdez y Eva Luz Rodríguez Valdez contestan la demanda,

---

<sup>1</sup> Ver folios 62 subsanada a folios 74.

<sup>2</sup> Ver folios 151 a 169.



manifestando principalmente que el demandante en su declaración jurada de autoevaluó de fecha 5 de enero de 2005 declaró que había adquirido únicamente el primer y segundo piso de 78m<sup>2</sup> cada una. Con fecha anterior la propietaria Elvia Yolanda Rodríguez Campos, mediante Hoja de Resumen (HR) del año 2003 ya había solicitado la independización a nivel Municipal del inmueble ubicado en Calle Carlos Cueto Fernandini Nro. 222, en dos unidades: 1) primera unidad constituida por el primer y segundo piso; y, 2) segunda unidad constituida por el tercer piso. Esta segunda unidad, a la que agregó un estudio y ½ baño del segundo piso, constituye el denominado Departamento B, el cual fue adquirido por su causante Luis Alberto Rodríguez Campos el 23 de febrero de 2000. En consecuencia, el mismo demandante ha afirmado, en su contrato de compra venta, en su declaración tributaria ante la Municipalidad de Pueblo Libre y, con el conocimiento fáctico de la realidad, pues poseen el Departamento B; que el inmueble que adquirió consta de dos plantas 2 (pisos), detallando en la segunda planta había tres dormitorios y un baño completo; asimismo conocía perfectamente que la Unidad 2 o Departamento B existía y era de propiedad de su causante, quien construyó el tercer piso del inmueble con autorización de la primigenia propietaria, para luego ser formalizado mediante contrato de compra venta de fecha 23 de febrero de 2000, con esta Escritura pública están acreditando que tienen título de propiedad, ejerciendo posesión del inmueble como propietarios desde aquella fecha. El demandante no ha cuestionado la propiedad desde diciembre de 2004 hasta la invitación a conciliar en el 2016; no obstante, ello, el demandante inscribió su alegado derecho de propiedad sobre todo el inmueble, sin respetar la división y partición realizada por la primigenia propietaria.

#### **Puntos controvertidos.**

Por resolución número 07<sup>3</sup> de fecha 04 de diciembre de 2018, el juez fijó como punto controvertido:

*Determinar si procede o no que los demandados reivindiquen a favor del demandante la posesión del tercer piso y la parte izquierda del segundo piso del inmueble ubicado en jirón Carlos Cueto Fernandini N° 222, distrito de Pueblo Libre.*

#### **Sentencia de primera instancia.**

Por resolución número 20, el juez emitió sentencia concluyendo que, si bien es cierto el demandante tiene título de propiedad inscrito, este no puede ser oponible al título de los demandados, que en este caso ha acreditado tener mayor contundencia siendo oponible, por lo que no es posible disponer la reivindicación del predio, por cuanto los demandados no tienen una posesión ilegítima, sino poseen el bien con mejor derecho.

#### **CONSIDERANDO.**

##### **Apelación formulada contra la resolución número 06.**

##### **Primero:**

El demandante señala que, los medios probatorios ofrecidos en su escrito<sup>4</sup> de fecha 25 de julio de 2018 tienen relación directa e indirecta con el punto controvertido, siendo de extrema importancia para la sentencia

---

<sup>3</sup> Ver folios 308 y 309.

<sup>4</sup> Ver folios 265 a 277.

correspondiente y sustentan, y corroboran los fundamentos de su demanda, desvirtuando los fundamentos de la contestación de la demanda, por lo que solicita al juzgado que los medios probatorios que se detallan desde el punto 1 al punto 17 sean admitidos de conformidad a lo dispuesto por el artículo 440 del Código Procesal Civil; motivo por el cual el A-quo por resolución número 04<sup>5</sup>, de fecha 03 de setiembre de 2018, los tuvo por ofrecidos dichos medios probatorios. Sin embargo, ante dicha decisión, por escrito<sup>6</sup> de fecha 26 de octubre de 2018, los demandados Oscar Andrés Rodríguez Valdez y doña Eva Luz Rodríguez Valdez, solicitan que se declare improcedente el ofrecimiento de medios probatorios presentados por el demandante en su escrito del 25 de julio de 2018, y cuya solicitud fue atendida por el juzgador mediante resolución número 06 (materia del grado).

### **Segundo:**

Al respecto, el artículo 440° del Código Procesal Civil prevé:

*“Cuando al contestarse la demanda o la reconvencción se invocan hechos no expuestos en ellas, la otra parte puede, dentro del plazo establecido en cada proceso, **que en ningún caso será mayor de diez días desde que fue notificado, ofrecer los medios probatorios referentes a tal hecho**”.*

### **Tercero:**

Siendo ello así, se advierte de autos que el demandante fue notificado con la contestación de la demanda el 05 de julio de 2018<sup>7</sup>, y el escrito por el cual la parte demandante solicita que los medios probatorios que se indican sean declarados extemporáneos fue presentado el 25 del mismo mes y año, es decir a los 14 días de habersele notificado, por lo cual dicho ofrecimiento de pruebas ha sido extemporáneo; razón por la cual debe confirmarse la apelada.

### **Cuarto:**

#### **Apelación formulada contra la resolución número 20 (sentencia):**

Tratándose de una demanda de reivindicación, éste es un derecho real de naturaleza imprescriptible que otorga al justiciable el poder jurídico para que, en su condición de propietario no poseedor de un bien, exija al órgano jurisdiccional que ordene a aquél que lo posee, sin tener la condición de propietario, la entrega del bien, siendo que para su procedencia deben concurrir los siguientes elementos<sup>8</sup>: **i)** tener título legítimo de propiedad; **ii)** el bien se halle en posesión de un tercero; **iii)** exista identidad entre el bien y el título de propiedad.

*(...) Se debe analizar en la nueva sentencia, si se cumple con los requisitos para poder acceder a la reivindicación cuales son:*

***i) El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia, para cuyo efecto es necesario acreditar su***

---

5 Ver folios 278.

6 Ver folios 302 a 304.

7 Ver cargo de notificación a folios 171.

8 CAS. N° 1695-2002-LA LIBERTAD de fecha 03 de diciembre de 2003 (El Peruano, 03/01/2005).

titularidad con los instrumentos que demuestren el dominio útil y el dominio directo;

**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) Posesión ilegítima por parte del demandado del citado bien; excluyéndose del análisis el tema de la prescripción adquisitiva de dominio o la existencia de un probable derecho, al no existir como se tiene expresado una sentencia judicial firme que lo acredite (...).<sup>9</sup>**

#### **Quinto:**

En relación con la propiedad del actor, ha señalado que la ostenta de acuerdo a la Escritura Pública<sup>10</sup> de compra venta de fecha 07 de enero de 2005, celebrada entre doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos (vendedora) y don Carlos Augusto Vernaza Rodríguez (comprador), en cuyas cláusulas primera, tercera, cuarta y octava se indican:

***“(...) Primero. - La vendedora es propietaria del inmueble ubicado en jirón Carlos Cueto Fernandini N° 222, di strito de Pueblo Libre y departamento de Lima, levantado sobre el lote N° 04 Mz. F, Urb. Cooperativa de Vivienda de Maestros Primarios de Lima Ltda N° 176, con un área de 140.00 m2 (...). El inmueble referido consta de un chalet de dos plantas, con la siguiente distribución: primera planta: vestíbulo de ingresos, sala, comedor, cocina, medio baño, cuarto y baño de servicio. Segunda planta: 3 dormitorios, baño completo (...)***

***Tercero. - Por el presente contrato de compra venta, la vendedora da en venta real y enajenación perpetua al comprador el chalet de dos plantas descrita en la cláusula primera de este contrato, por el precio de US\$ 9,200.00 (nueve mil doscientos dólares americanos) que la vendedora ha recibido a su entera satisfacción a la firma de la presente minuta de compra venta.***

***Cuarto. – En la venta se comprende el chalet de dos plantas signados con el N° 222 del Jr. Carlos Cueto Fernandini, así como los aires y todo lo que de hecho y por derecho le corresponde o le sean inherentes, sin reserva, ni limitación alguna (...)***

***Octavo. -La vendedora declara que sobre el bien no pesa ningún gravamen, hipoteca, medida judicial o extrajudicial, así como no existe contrato de compra venta anterior al presente documento, ni anticipo de herencia ni cesión a familiares de ningún grado y en general, todo acto o contrato que limite su derecho de libre disposición, obligándose no obstante a la evicción o saneamiento de ley (...).”***

<sup>9</sup> Casación 364-2017, Lima Norte.

<sup>10</sup> Ver folios 16 a 22 vuelta.

**Sexto:**

Inscrito en la Partida Registral N° 40713360<sup>11</sup> del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se advierte como antecedente:



*“Descripción del inmueble: terreno con frente al jirón Carlos Cueto Fernandini Nro. 222, Lote 4 de la Manzana F, área de 140 m2 (...) 1.- La independización se hace en virtud del pedido formulado por el propietario Cooperativa de Vivienda de Maestros Primarios de Lima Nro. 176, mediante escritura pública de fecha 18 de octubre de 1979 (...). 2.- Adquirido por Elvia Yolanda Rodríguez Campos, soltera, por el precio de S/. 765,664.56 soles oro (...) por escritura pública de fecha 26 de diciembre de 1980 (...).*

*Luego de ello, en la misma partida, se consigna la compra venta del predio por don Carlos Augusto Vernaza Rodríguez, por el precio de US\$ 9,200.00 dólares americanos, cancelados, por escritura pública del 07 de enero de 2005 (...).”*

En ese sentido se advierte que el demandante aparece como último titular registral del predio antes indicado, es decir, que es propietario de las áreas que reclama en este proceso, el íntegro del tercer piso y parte izquierda del segundo piso.

**Séptimo:**

Los demandados, por su parte han anexado a su escrito de contestación de la demanda el contrato de Compraventa contenida en la Escritura Pública<sup>12</sup> de fecha 23 de febrero de 2000, celebrado entre doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos (vendedora) a favor de don Luis Alberto Rodríguez Campos (comprador), en cuyas cláusulas primera y segunda se indican:

11 Ver folios 09 y 10.

12 Ver folios 84 a 87.



*(...) Cláusula Primera. – La vendedora es propietaria de inmueble ubicado en el jr. Carlos Cueto Fernandini Nro 222 de la Cooperativa de Vivienda de Maestros Primarios de Lima, distrito de Pueblo Libre, cuyo dominio se encuentra inscrita en la Ficha Nro 63218 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, así como allí se describen los linderos y medidas perimétricas. **El inmueble antes referido está constituido de dos unidades inmobiliarias que son las siguientes: Departamento “A”, cuya distribución es primer piso: ingreso común, sendero de ingreso, car-port, vestíbulo de ingreso, baño de visita, estudio, sala comedor, cocina, escalera principal, escalera de servicio, terraza y jardín posterior; segundo piso: escalera principal, hall, tres dormitorios con closets,  $\frac{3}{4}$  de baño y escalera de servicio; tercer piso: escalera de servicio; azotea: escalera de servicio, azotea, lavandería tendal, cuarto de servicio  $\frac{3}{4}$  de baño con un área ocupada de 279.90 m<sup>2</sup> y área construida de 184.50 m<sup>2</sup>; Departamento “B” cuya distribución es la siguiente: segundo piso, estudio y medio baño; tercer piso: recibo, sala comedor, tres dormitorios con closets, cocina,  $\frac{3}{4}$  baño con un área ocupada y construida de 116.50 m<sup>2</sup>.***

*Cláusula Tercera. -El precio pactado de común acuerdo es de S/. 40,000.00 (cuarenta mil nuevos soles) la que se cancela al contado a la suscripción del presente documento, sin más constancia que las firmas puestas en ella, quedando en consecuencia cancelada el precio de venta del inmueble materia de la presente”.*

De los cual se colige que los demandados también cuentan con título de propiedad respecto al predio en litis. Sin embargo, el hecho de que no lo hayan inscrito no significa que no ostenten la propiedad del predio de conformidad al artículo 949° del Código Civil, que señala:

*“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.*

**Octavo:**

Que, en este sentido, se ha de verificar a cabalidad el título de propiedad de cada uno de las partes procesales en el presente proceso, tal y conforme ha quedado establecido en reiteradas sentencias Casatorias de la Corte Suprema de Justicia:

*“En el caso de los demandantes, no es necesario exigir el inicio de una nueva demanda de mejor derecho. **Tercero. [En] este tipo de procesos debe judicialmente quedar establecido, como lo es en el caso de autos, el título que a cabalidad acredite la propiedad del reivindicante, es decir, que en la acción de reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad, cuando ambas partes tengan***

**dicho título. [...] Quinto. [...] [No] es necesario exigir (...) e inicio de una nueva demanda de mejor derecho (...)**<sup>13</sup>

**Noveno:**

El propietario ha señalado como agravio, que la posesión de los demandados es de manera ilegítima o sin derecho a poseer, por cuanto de conformidad a su derecho de propiedad que consta en la Escritura Pública de compraventa suscrita el 03 de enero de 1995 que, en su cláusula cuarta, *la venta comprendía los aires y todo lo que de hecho y por derecho le corresponde o le sea inherente, sin reserva, ni limitación alguna.* Por lo que, el padre de los demandados, don Luis Alberto Rodríguez Campos, sobrino de la vendedora, doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos, aprovechándose de su ausencia, construyó un tercer piso sobre los aires de su propiedad.

**Décimo:**

Sin embargo, se aprecia que el actor ha alegado que ha estado residiendo en España desde 03 de junio de 1995, habría ingresado al país en primero de diciembre 2014 y regresando a España en fecha 08 de enero 2005 y retornado en fecha 27 de abril del 2007, tal y conforme se aprecia del Certificado de Movimiento Migratorio N°36314/2016M IGRACIONES<sup>14</sup>:



Siendo que, en su declaración de parte llevada a cabo mediante acta de pruebas,<sup>15</sup> absolvió la primera repregunta realizada por el abogado patrocinante de los demandados, declarando el actor: *“En el año 2004 no visité el inmueble, no recordando la fecha en que lo visité”*, de lo que se infiere que el actor no tenía interés en sustraer su propiedad de la clandestinidad, protegiéndolo recién mediante en Registros Públicos en fecha 11 de enero del 2005.

13 Casación N° 2539-2000-Lima, de fecha 11-05-2001.

14 folios 3

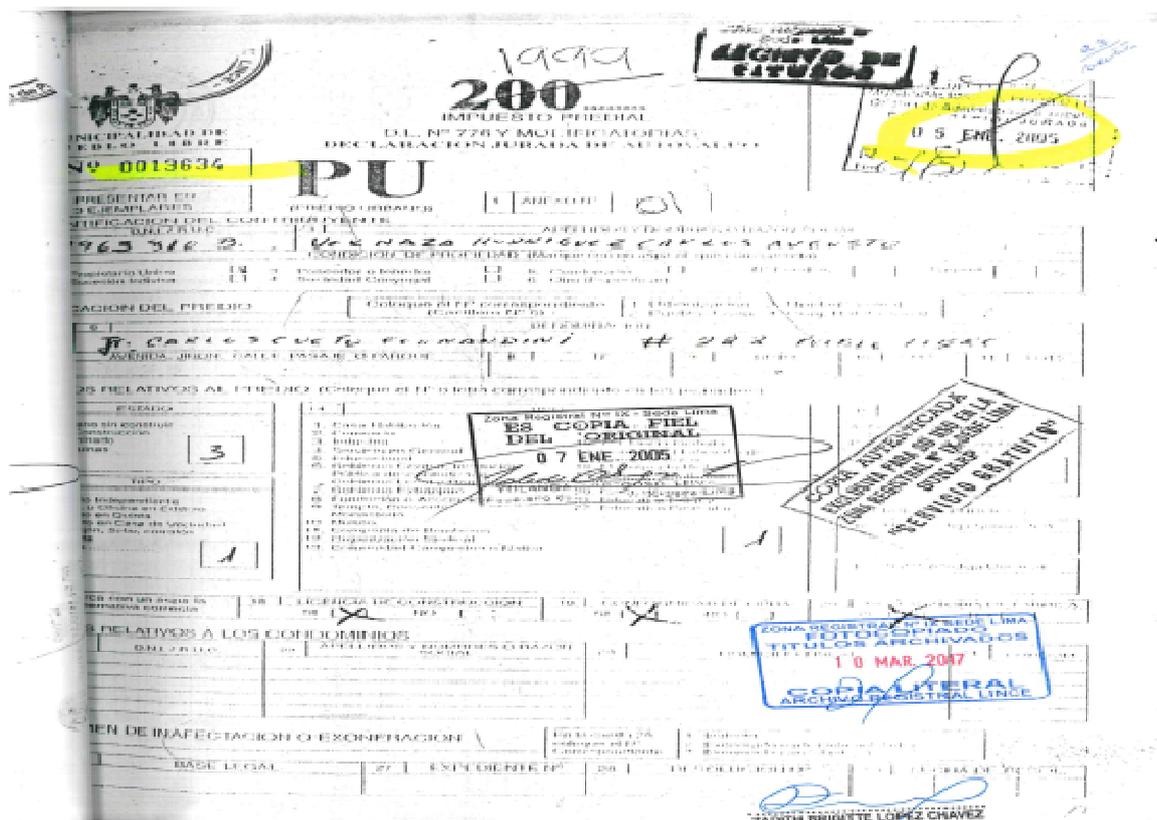
15 folios 16 a 22

16 folios 11

17 Ver folios 84 a 87.

**Undécimo:**

Que, además si bien el *Título del actor data en fecha 07 de enero del año 2005,*<sup>16</sup> e *inscrito en fecha 11 de enero del mismo año,*<sup>17</sup> y la de los demandados ostentan un contrato de *Compraventa contenida en la Escritura Pública*<sup>18</sup> de fecha 23 de febrero de 2000. Se aprecia, también en relación a que si bien su título aparentemente, *en primer lugar,* indica que la compraventa comprendería los aires y todo lo que de hecho y por derecho le corresponde o le sea inherente, sin reserva, ni limitación alguna; *en segundo lugar,* también reclama la edificación de la parte izquierda del segundo piso y tercer piso, y señala que fue construida de mala fe por el padre de los demandados, pues según indica que, al adquirir por compra venta el inmueble tenía únicamente 02 pisos, es decir, sería propietario de todo el inmueble, motivo por el cual indica que puede hacer suyo lo edificado sin pagar su valor más el pago de una indemnización; sin embargo, ello no se condice con la declaración jurada de autoevaluó<sup>19</sup>, y que fuera pagada por el mismo actor, y en el que consta que declaró que cada piso contaba un área construida de 78m2. Conforme se aprecia:



<sup>18</sup> Folio 337 y 338

<sup>19</sup> Ver 23 y 23 vuelta





**NOTARIA**  
**BENAVIDES DE LA PUENTE**  
 Av. José Pardo N° 860, Miraflores  
 Teléfono: 445-7111 / 445-7112  
 445-3335  
 E-mail: notariab@notariapb.com

**CERTIFICO: Que la presente es copia exacta del documento original que he tenido a la vista**  
**Lima, 14 MAR 2018**

91 39  
 AVERO I-E

Sirvase Ud. atender en su Registro de Escrituras Públicas, una Independización, que otorga la Señorita Elvia Yolanda Rodríguez Campos, de ocupación docente, de un terreno ubicado en la Calle Cueto Fernandini N° 222, Urbanización Cooperación de Vivienda de Maestros Primarios de Lima Lida N° 176, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, con los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA:** La Srta. Elvia Yolanda Rodríguez Campos, propietaria del lote de terreno ubicado en la Calle Cueto Fernandini N° 222, Urbanización Cooperación de Vivienda de Maestros Primarios de Lima Lida N° 176, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, con un área superficial de 140.00 m<sup>2</sup> encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes:

- Por el frente: Lina con la Sección N° 1 con 6.00 ml.
- Por la derecha entrando, lina con el lote N° 1 con 10.00 ml.
- Por la izquierda entrando, lina con el lote N° 1 con 14.00 ml.
- Por el fondo: Lina con el lote N° 1 con 10.00 ml.

En el lote descrito existe una Fábrica declarada de una edificación de dos pisos para Casa Habitación, y su área construida techada es de 156.00 m<sup>2</sup> primer piso de 78.00 m<sup>2</sup> y segundo piso de 78.00 m<sup>2</sup>. Se encuentra inscrita la Fábrica y la Compra - Venta a favor de la Srta. Elvia Yolanda Rodríguez Campos en la Ficha N° 63218 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**SEGUNDA:** Sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior, la propietaria ha Modificado y Ampliado la Edificación para adecuarla al uso de Dos Departamentos de vivienda con un área construida techada de 161.00 m<sup>2</sup> como consta en el Formulario registral N° 2, Inscripción de Propiedad y Regularización de las Edificaciones de Departamentos en Edificios, al amparo de la Ley N° 27157, otorgado por el Arquitecto Luis Fernando Vidales Cordero CAP 1317.

**TERCERA:** La Srta. Elvia Yolanda Rodríguez Campos, en su calidad de propietaria del inmueble a que se refiere en las cláusulas anteriores y por convenir a sus intereses, solicita al Sr. Registrador de la Propiedad Inmueble de Lima, que de conformidad con el Artículo N° 73° del Reglamento de Inscripciones, proceda a inscribir las independizaciones de las distintas secciones que conforman el inmueble.

**CUARTA-PRIMER PISO:** Lo constituye la edificación que se apoya directamente sobre el terreno y está conformada por la Unidad Inmobiliaria N° 1 y la Sección N° 1.

- 1. **UNIDAD INMOBILIARIA N° 1, Dpto. "A":** Lo constituye el primer piso del Departamento de vivienda de dos plantas que tiene acceso común por la calle Carlos Cueto Fernandini N° 222 y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
  - POR EL FRENTE, colinda con la Calle Carlos Cueto Fernandini con 4.00 ml.
  - POR LA DERECHA entrando, con una línea quebrada de tres tramos, que partiendo del frente miden: el primero colinda con la Sección N° 1 con 3.00 ml, el segundo dobla a la derecha y colinda con la Sección N° 1 con 6.00 ml, y el tercero dobla a la izquierda y colinda con propiedad de terceros con 11.00 ml.
  - POR LA IZQUIERDA entrando, colinda con propiedad de terceros con 14.00 ml.
  - POR EL FONDO, colinda con propiedad de terceros con 10.00 ml.

Área construida techada = 96.30 m<sup>2</sup>.  
 Área libre = 25.70 m<sup>2</sup>.  
 Área Ocupada = 122.00 m<sup>2</sup>.
- SECCION N° 1:** Es el área común que da acceso a las dos Unidades Inmobiliarias y comunica por la caja de escalera a la Unidad Inmobiliaria N° 2, y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
  - POR EL FRENTE, colinda con la Calle Carlos Cueto Fernandini con 6.00 ml.
  - POR LA DERECHA entrando, colinda con propiedad de terceros con 3.00 ml.
  - POR LA IZQUIERDA entrando, colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 1 con 3.00 ml.
  - POR EL FONDO, colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 1 con 6.00 ml.

Área construida techada = 5.70 m<sup>2</sup>.  
 Área libre = 12.30 m<sup>2</sup>.  
 Área Ocupada = 18.00 m<sup>2</sup>.

**RESUMEN DE AREAS DEL PRIMER PISO:**  
**SECCION DE USO EXCLUSIVO:**  
 Unidad Inmobiliaria N° 1 = 122.00 m<sup>2</sup>  
 AREA COMUN = 18.00 m<sup>2</sup>  
 Sección N° 1 = 140.00 m<sup>2</sup>  
**AREA TOTAL = 140.00 m<sup>2</sup>.**

**SEGUNDO PISO:** Lo constituye la edificación que se apoya sobre el primer piso y está conformada por la Unidad Inmobiliaria N° 1, Unidad Inmobiliaria N° 2, Sección N° 2, Pozo N° 1, Pozo N° 2, Pozo N° 3.

**UNIDAD INMOBILIARIA N° 1:** Lo constituye la segunda planta del Departamento de vivienda de dos plantas y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
 

- POR EL FRENTE, una línea quebrada de tres tramos, que partiendo de la izquierda miden: el primero colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 2 con 4.00 ml, el segundo dobla a la derecha y colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 2 con 3.20 ml.
- POR LA DERECHA entrando, colinda con propiedad de terceros con 8.65 ml.
- POR LA IZQUIERDA entrando, colinda con propiedad de terceros con 7.85 ml.
- POR EL FONDO, una línea quebrada de tres tramos que partiendo de la izquierda miden: el primero colinda con propiedad de terceros con 2.30 ml, el segundo dobla a la derecha y colinda con el pozo N° 1 con 3.35 ml y el tercero dobla a la izquierda y colinda con el pozo N° 3 con 7.70 ml.

Área construida techada = 77.60 m<sup>2</sup>.

**UNIDAD INMOBILIARIA N° 2:** Lo constituye un ambiente de estudio con acceso directo por la sección N° 1 y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
 

- POR EL FRENTE, colinda con el Pozo N° 1 con 4.00 ml.
- POR LA DERECHA entrando, colinda con la Sección N° 2 con 1.10 ml, y con la Unidad Inmobiliaria N° 2 con 3.15 ml.
- POR LA IZQUIERDA entrando, colinda con propiedad de terceros con 4.55 ml.
- POR EL FONDO, colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 1 con 4.00 ml.

Área construida techada = 22.70 m<sup>2</sup>.

**SECCION N° 2:** Lo constituye un ambiente de estudio que comunica a la Unidad Inmobiliaria N° 2 y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
 

- POR EL FRENTE, colinda con el Pozo N° 1 con 4.00 ml.
- POR LA DERECHA entrando, colinda con el Pozo N° 2 con 2.05 ml.
- POR LA IZQUIERDA entrando, colinda con el Pozo N° 1 con 0.95 ml, y con la Unidad Inmobiliaria N° 2 con 1.10 ml.
- POR EL FONDO, colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 2 con 4.00 ml.

Área construida techada = 5.70 m<sup>2</sup>.

**POZO N° 1:** Provee de luz y ventilación y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
 

- POR EL FRENTE, colinda con la calle Carlos Cueto Fernandini con 4.00 ml.
- POR LA DERECHA entrando, colinda con el pozo N° 2 con 0.95 ml, y con la sección N° 2 con 0.95 ml.
- POR LA IZQUIERDA entrando, colinda con propiedad de terceros con 1.90 ml.
- POR EL FONDO colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 2 con 4.00 ml.

Área ocupada = 7.60 m<sup>2</sup>.

**POZO N° 2:** Provee de luz y ventilación y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
 

- POR EL FRENTE, colinda con la calle Carlos Cueto Fernandini con 6.00 ml.
- POR LA DERECHA entrando colinda con propiedad de terceros con 3.60 ml.
- POR LA IZQUIERDA entrando colinda con el pozo N° 1 con 0.95 ml.
- POR EL FONDO una línea quebrada de tres tramos, la primera partiendo de la izquierda colinda con la Sección N° 2 con 1.80 ml, la segunda dobla a la izquierda y colinda con la Sección N° 2 con 2.05 ml, y la tercera dobla a la derecha y colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 1 con 3.20 ml.

Área ocupada = 12.30 m<sup>2</sup>.

**POZO N° 3:** Provee de luz y ventilación y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:
 

- POR EL FRENTE, colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 1 con 7.70 ml.
- POR LA DERECHA entrando, colinda con propiedad de terceros con 2.35 ml.
- POR LA IZQUIERDA entrando, colinda con la Unidad Inmobiliaria N° 1 con 2.35 ml.
- POR EL FONDO, colinda con propiedad de terceros con 7.70 ml.

Área ocupada = 18.10 m<sup>2</sup>.

**CERTIFICO: Que la presente es copia exacta del documento original que he tenido a la vista**  
**Lima, 14 MAR 2018**

**ALFONSO BENAVIDES DE LA PUENTE**  
 Notario de Lima



De lo cual se advierte que doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos pretendía formalizar la subdivisión del predio matriz (02 unidades inmobiliarias); es por ello que se infiere, que cuando la parte accionante adquirió el predio en fecha 07 de enero de 2005, ya estaba siendo ocupado por la Sucesión demandada en el año 2000 (Departamento B), hecho que no puede ser desconocido por el actor (Departamento A)

### Décimo tercero:

Que, en este sentido, en relación con el agravio incoado por el actor con respecto a las construcciones (parte izquierda del segundo piso y la construcción del tercer piso) habrían sido realizadas de mala fe por la Sucesión demandada; el actor no ha podido demostrar que las construcciones fueron realizadas a sabiendas que la propiedad le pertenecía sólo al actor; es más, de lo actuado se ha probado, que el padre de los demandados le habría comprado a la propietaria doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos en el año 2000, mucho antes de la Compraventa del actor ocurrida en el año 2005, por lo que no es posible que el actor pretenda hacer suyo lo edificado a tenor de los dispuesto por el artículo 943 del Código Civil<sup>23</sup>, al ser lo edificado propiedad exclusiva de los demandados; ni mucho menos pretenda la reivindicación de los mismos, conforme ya jurisprudencialmente ha quedado sentado:

<sup>23</sup> Edificación de mala fe en terreno ajeno

Artículo 943 del CC.- Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.

*“ (...)En ese sentido, los supuestos de hecho previstos en los artículos 941 y 943 del Código Civil (aplicable el primero para el caso de las edificaciones realizadas de buena fe y el segundo para las edificaciones efectuadas de mala fe), recogen ya la facultad de reivindicación del suelo y de las construcciones unidas o adheridas a él, las que por accesión pasan a formar una unidad. Cuarto. [...] **[En] los casos en los que sobre terreno ajeno se hayan producido edificaciones por parte de los no propietarios, la reivindicación deberá operar a través de los supuestos de hecho recogidos en los artículos 941 y 943 del Código Civil, determinándose la buena fe o mala fe, y como tal las compensaciones, indemnizaciones o sanciones según sea el caso**<sup>24</sup>.*

#### **Décimo Cuarto:**

En este entendido, se advierte que ambas partes ostentan títulos de propiedad derivados de una única propietaria, doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos; por lo que, a fin de dilucidar la presente controversia, se ha evidenciado que la Sucesión demandada habría actuado de buena fe, pero no habría inscrito su derecho de propiedad, y/o cuál de los títulos es de fecha anterior. Al respecto, el Código Civil prevé:

*Artículo 1135° - “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.*

*Artículo 2014° - “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.*

*Artículo 2022° - “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone (...)”.*

En tal sentido, de autos se colige, que, **si bien es cierto que el demandante ostenta título de propiedad con fecha cierta el 07 de enero de 2005**, e inscrito en fecha 11 de enero del mismo año; también lo es que, don Luis

---

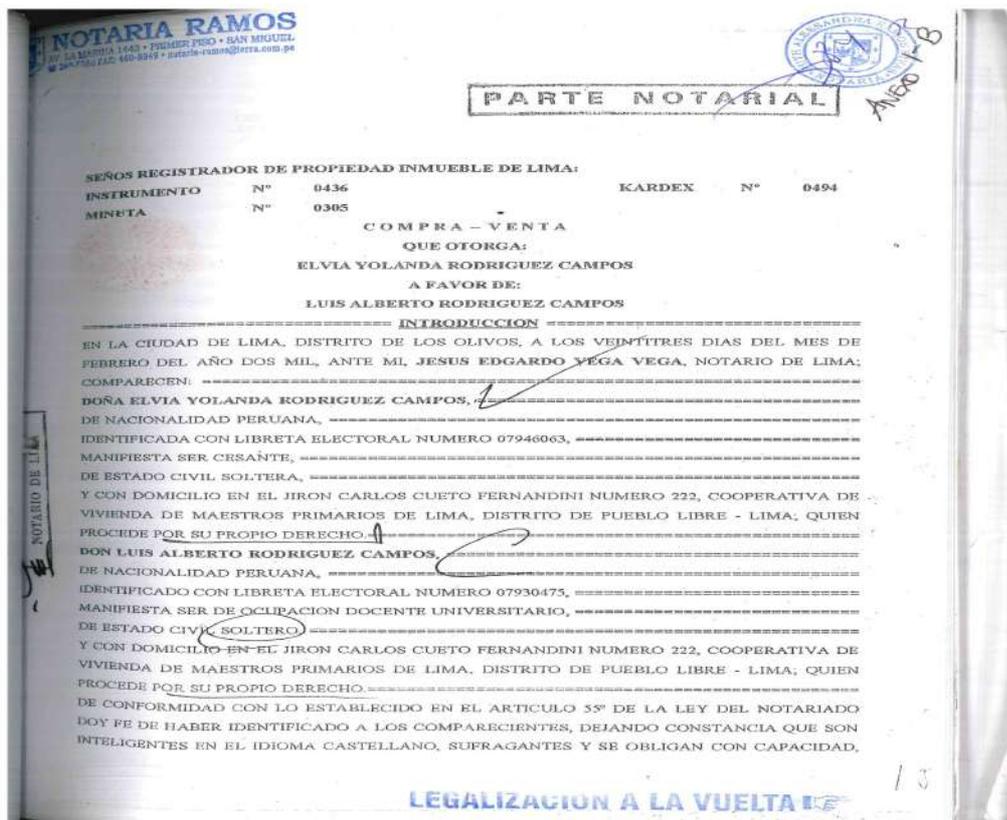
<sup>24</sup> Casación N.º 2391-2005-Lambayeque, de 07-04-2006.



Alberto Rodríguez Campos (causante de los demandados), **ya tenía un título de propiedad de fecha cierta 23 de febrero de 2000, es decir más antiguo que el del demandante.** De lo cual se puede verificar que, en esa data, la posesión del inmueble ya la ostentaba la parte demandada, respaldada por la referida Escritura Pública.

**Décimo quinto:**

En tal virtud, se puede señalar que para acceder a la protección jurídica de la buena fe registral que consagra el artículo 2014º del Código Sustantivo, se deben cumplir los siguientes requisitos: a) ser un tercero adquirente a título oneroso; b) **ser adquirente de buena fe,** y c) No debe Constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia del derecho del otorgante; d) la inscripción del derecho del adquirente. Si bien, se tiene, que el derecho de los demandados no estaba inscrito en los registros públicos, el demandante no ha podido desvirtuar que estaba en la posibilidad razonable de conocer respecto a la compraventa a favor de los demandados, pues no ha podido ignorar que antes de que inscriba su derecho en Registros Públicos, ya los demandados ostentaban su derecho de propiedad, conforme se puede apreciar:





LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE DEL ACTO JURIDICO QUE REALIZAN; QUIENES ME ENTREGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR AROGADO, LA MISMA QUE ARCHIVO CON SU NUMERO CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: -----

**MINUTA**

SEÑOR NOTARIO: -----  
 SERVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRA - VENTA QUE OTORGAN DOÑA **ELVIA YOLANDA RODRIGUEZ CAMPOS**, CON L.E. NRO. 07946063, PERUANA, ESTADO CIVIL SOLTERA, OCUPACION CESANTE, DOMICILIADA EN JR. CARLOS CUETO FERNANDINI NRO. 222 DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE MAESTROS PRIMARIOS DE LIMA, DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA **VENDEDORA**; Y DE LA OTRA PARTE, DON **LUIS ALBERTO RODRIGUEZ CAMPOS**, PERUANO, IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL N° 67930475, ESTADO CIVIL SOLTERO, OCUPACION DOCENTE UNIVERSITARIO, JR. CARLOS CUETO FERNANDINI NRO. 222 DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE MAESTROS PRIMARIOS DE LIMA, DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA EL **COMPRADOR**; EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: -----

**CLAUSULA PRIMERA**- LA **VENDEDORA** ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE UBICADO EN EL JR. CARLOS CUETO FERNANDINI NRO. 222 DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE MAESTROS PRIMARIOS DE LIMA, DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, CUYO DOMINIO SE ENCUENTRA INSCRITA EN LA FICHA NRO. 63218 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, ASI COMO ALLI SE DESCRIBEN LOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS. -----

EL INMUEBLE ANTES REFERIDO ESTA CONSTITUIDO DE DOS UNIDADES INMOBILIARIAS QUE SON LAS SIGUIENTES: -----

**DEPARTAMENTO "A"**- CUYA DISTRIBUCION ES LA SIGUIENTE: -----  
**PRIMER PISO:** INGRESO COMUN, SENDERO DE INGRESO, CAR-PORT, VESTIBULO DE INGRESO, BAÑO DE VISITA, ESTUDIO, SALA, COMEDOR, COCINA, ESCALERA PRINCIPAL, ESCALERA DE SERVICIO, TERRAZA Y JARDIN POSTERIOR; **SEGUNDO PISO:** ESCALERA PRINCIPAL, HALL, TRES DORMITORIOS, CON CLOSETS, ¾ DE BAÑO, ESCALERA DE SERVICIO; **TERCER PISO:** ESCALERA DE SERVICIO; AZOTEA; ESCALERA DE SERVICIO, AZOTEA-LAVANDERIA-TENDAL, CUARTO DE SERVICIO, ¾ BAÑO, CON UN AREA OCUPADA DE 279.90 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 184.50 M2.-  
**DEPARTAMENTO "B"**- CUYA DISTRIBUCION ES LA SIGUIENTE: -----

**LEGALIZACION A LA VUELTA**

**SEGUNDO PISO:** ESTUDIO Y ½ BAÑO; **TERCER PISO:** RECIBO, SALA-COMEDOR, TRES DORMITORIOS CON CLOSETS, COCINA, ¾ BAÑO, CON UN AREA OCUPADA Y CONSTRUIDA DE 116.50 M2.-----

**CLAUSULA SEGUNDA**- LA **VENDEDORA** MEDIANTE EL PRESENTE INSTRUMENTO DA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A FAVOR DEL **COMPRADOR** EL **DEPARTAMENTO "B"**, CON LA DISTRIBUCION DESCRITA EN LA CLAUSULA PRECEDENTE, CON UN AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 116.50 METROS CUADRADOS. -----

LA VENTA COMPRENDE ADEMAS DEL AREA TOTAL DEL MISMO, SUS USOS, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, SERVIDUMBRES Y EN GENERAL TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE A DICHO INMUEBLE Y LE ES INHERENTE SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. LA VENTA SE REALIZA AD-CORPUS.-----

**CLAUSULA TERCERA**- EL PRECIO PACTADO DE COMUN ACUERDO ES DE S/. 40,000.00 (CUARENTA MIL NUEVOS SOLES), LA QUE SE CANCELA AL CONTADO A LA SUSCRIPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO, SIN MAS CONSTANCIA QUE LAS FIRMAS PUESTAS EN ELLA, QUEDANDO EN CONSECUENCIA CANCELADA EL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE.-----

**CLAUSULA CUARTA**- LOS **VENDEDORES** DECLARAN QUE SOBRE EL INMUEBLE NO PESA GRAVAMEN, HIPOTECA, EMBARGO, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE RESTRINJA LIMITE SU DOMINIO Y DERECHO DE LIBRE DISPOSICION, NO OBSTANTE SE OBLIGA AL SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCION.-----

**CLAUSULA QUINTA**- LAS PARTES MANIFIESTAN QUE SOBRE EL PRECIO PACTADO EXISTE LA MAS JUSTA EQUIVALENCIA ENTRE EL PRECIO REAL DEL PREDIO Y EL PRECIO PACTADO, PUDIENDO EN LO SUCESIVO DE EXISTIR ALGUNA DIFERENCIA, HACERSE MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACION.-----

**CLAUSULA SEXTA**- LOS GASTOS E IMPUESTOS QUE ORIGINEN EL OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE TRANSFERENCIA, TALES COMO ALCABALA, GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES SERAN DE CUENTA DEL **COMPRADOR**.-----

**CLAUSULA SETIMA**- LOS CONTRATANTES ASUMEN SOLIDARIAMENTE FRENTE AL FISCO Y/O MUNICIPALIDADES EL PAGO DE IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, ETC., QUE SE ENCUENTRAN PENDIENTES DE PAGO, EN CUANTO A LA RELACION INTERNA ENTRE LAS PARTES, QUEDA A CARGO DE LOS VENDEDORES LOS ANTERIORES A LA FECHA Y LOS

**LEGALIZACION A LA VUELTA**





**Décimo quinto:**

Por lo tanto, la adquisición del demandante *no ha sido de buena fe*, pues ha tenido la posibilidad de tomar conocimiento que la parte del predio que reclama, ya no le pertenecía a doña Elvia Yolanda Rodríguez Campos, y se encontraba en posesión de propietarios con título anterior; por lo que no puede oponer su derecho de propiedad pese a que lo inscribió en el registro.

**Décimo sexto:**

Habiéndose realizado un examen sobre el derecho de propiedad del accionante y de la Sucesion demandada, dado que la acción reivindicatoria persigue que le sean declarado el derecho de propiedad y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae, lo que implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario, ello acorde a lo dispuesto por los artículos 923<sup>25</sup> y 927<sup>26</sup> del Código Civil; en consecuencia, el título de propiedad del demandante no puede ser oponible al título de la Sucesion demandada, pues en el caso en comento los emplazados han acreditado su derecho de propiedad; por lo que no resulta amparable disponer la reivindicación del bien, dado que éste es un atributo que corresponde también al emplazado propietario; por lo que la sentencia apelada merece ser confirmada.

Fundamentos por los cuales.

**SE RESUELVE:**

*i.-) CONFIRMAR la resolución número 06, de fecha 04 de diciembre de 2018, que obra a folios 305, que dispuso dejar sin efecto la resolución número 04 mediante el cual se tiene por ofrecidos medios probatorios del demandante y dando nueva cuenta al escrito aludido, se declara improcedente el ofrecimiento de medios probatorios formulados con escrito de folios 91, continuando con el proceso conforme a su estado.*

*ii.-) CONFIRMAR la resolución número 13 de fecha 06 de julio de 2020, que obra de folios 502 a 510, que declaró infundada la demanda de reivindicación interpuesta por don Carlos Augusto Vernaza Rodríguez; y los devolvieron. -*

**SS.:**

**SOLIS MACEDO**

**ROMERO ZUMAETA**

**ESCUDERO LOPEZ**

---

<sup>25</sup> Artículo 923 CC.- 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.

<sup>26</sup> Artículo 927 CC.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.