



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA TERCER JUZGADO CIVIL DE CHIMBOTE

EXPEDIENTE : 00003-2019-0-2501-JR-CI-03
MATERIA : REIVINDICACION
JUEZ : KELLY JOCCY CABANILLAS OLIVA
ESPECIALISTA : LOPEZ LUJAN ELIZABETH MARIANELLA
DEMANDADO : SALINAS SAAVEDRA, MARIA DEL PILAR
DEMANDANTE : HUERTA LOPEZ CARLOS ALBERTO
MANTILLA GONZALEZ CLAUDIA VIOLETA

SENTENCIA

RESOLUCION NÚMERO: DIEZ

Chimbote, dieciséis de enero
del año dos mil veintitrés.-

I. PARTE EXPOSITIVA:

Resulta de autos, que por escrito de fojas 17 a 20, **MARIA EUGENIA QUIÑONES LAZARTE DE ESPINOZA**, interpone demanda de **REIVINDICACIÓN** a fin de que se restituya la posesión del bien inmueble rústico de su propiedad denominado EL PEDREGAL Y OTROS, EL PANTEON Y EL CASTILLO – PARCELA 10038 de un área de 6.3500 Hectáreas, ubicado en el distrito de Nepeña Provincia del Santa Departamento de Ancash, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 02106291 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral SUNARP de Chimbote.

Fundamenta su pretensión en los hechos que invoca y dispositivos legales que cita.

Fundamentos de la demanda

1. La demandante afirma que la demandada tiene la posesión de la misma sin tener derecho a ello, ante los reiterados requerimientos y a pesar de conocer a la propietaria, alega diversos hechos como supuesto de compromiso de venta, deudas y otros sin fundamento legal o fáctico que justifique su mejor derecho de propiedad sobre este predio y por tanto su use y disfrute del mismo en tal calidad, expresa su negativa de desocupar y entregar el inmueble.



2. Se le ha emplazado de manera reiterativa a la demandada la restitución de la posesión del predio que ocupa, llegando incluso a invitarla a conciliar a fin de llegar a un acuerdo, que a pesar de concurrir a la audiencia correspondiente no se dio.

Admisión y Traslado de la demanda

Por resolución número UNO a fojas 21, se admite la demanda corriéndose traslado a la demandada.

Mediante escrito de fecha 07 de marzo de 2019, Rosa María Campos Lazarte, contesta la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, bajo los siguientes fundamentos

Fundamentos de la contestación de demanda

1. Refiere que en el mes de setiembre del año 2006, cuando la recurrente mantenía posesión continua y buena fe, el dominio y la conducción del predio materia de sub Litis, la demandante María Eugenia Quiñones Lazarte de Espinoza, se apersonó ante la demandada para solicitarle dinero a cambio de que siga manteniendo la posesión del predio de quien se refiere, en atención al contrato verbal expreso de promesa de venta que mantuvieron la recurrente Rosa María Campos Lazarte y la Sra. Delia Rosa Lazarte Herrera, señalando que es sobrina de la propietaria y que esta se encontraba un poco delicada de salud, por lo que con fecha 12 de octubre de 2006 procedió a hacerle entrega de dinero en forma directa y en efectivo a favor de la demanda.

Otras actuaciones procesales

Mediante resolución DOS a fojas 48, se declaró CONTESTADA la demanda por la demandada ROSA MARÍA CAMPOS LAZARTE.

Mediante resolución CUATRO, a fojas 74, se declaró improcedente la ampliación de plazo, en consecuencia, se rechazó la reconvención de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por doña Rosa María Campos Lazarte.

Mediante resolución CINCO, a fojas 76, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida, en consecuencia, saneado el proceso.

Mediante resolución SEIS, de fojas 82 a 83, se tiene por fijado los puntos controvertidos, admitidos los medios probatorios, en consecuencia, se señala fecha de audiencia de pruebas.

Llevada a cabo la audiencia de pruebas, tal como consta en el acta que obra a fojas 100 a 101, los autos quedan expeditos para emitir sentencia.



II. PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: Proceso Judicial

La finalidad del proceso judicial es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambos con relevancia jurídica, acorde a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil¹, dentro de un debido proceso como garantía constitucional. Asimismo, es preciso tener en cuenta que conforme a la doctrina más reciente, el proceso es concebido como el instrumento o mecanismo de que se vale el Juzgador para la satisfacción de pretensiones jurídicas (reclamaciones formalmente dirigidas por un miembro de la comunidad contra otro, ante el órgano público específicamente instituido para satisfacerlas)².

SEGUNDO: Pretensión procesal

En el caso materia de autos, la pretensión de la demandante **MARIA DEL PILAR SALINAS SAAVEDRA** se circunscribe a que en vía de **REIVINDICACIÓN**, a fin de que se restituya la posesión del bien inmueble rústico de su propiedad denominado EL PEDREGAL Y OTROS, EL PANTEON Y EL CASTILLO – PARCELA 10038 de un área de 6.3500 Hectáreas, ubicado en el distrito de Nepeña Provincia del Santa Departamento de Ancash, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N°02106 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral SUNARP de Chimbote.

TERCERO: De los medios de prueba

Al respecto, de conformidad con el artículo 188° del Código Procesal Civil, 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⁽³⁾. En este sentido, a efectos de satisfacer adecuadamente dicha pretensión, el Juez debe valorar los medios probatorios en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, conforme al sistema de valoración probatoria regulado en nuestro ordenamiento procesal civil. Además se debe considerar que la carga de la prueba corresponde a quién afirma hechos que configuran su pretensión o a quien

(1) Artículo III.- Fines del proceso e integración de la norma procesal: "El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia".

(2) al como enseña GUASP, Jaime. "El proceso no es pues, en definitiva, más que un instrumento de satisfacción de pretensiones" (*Derecho Procesal Civil*, 4° Edición, Tomo I, 1998, p. 31).

(3) CAS N° 261-99-Ica, Diario Oficial "El Peruano", 31-08-1999, p. 3387: "El derecho a probar, tiene por finalidad producir en la mente del Juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes".



los contradice alegando nuevos hechos (artículos 197º y 196º del Código Procesal Civil)⁽⁴⁾.

CUARTO: Identificación y formulación del problema jurídico

Conforme a la Resolución SEIS de fojas 82, se han fijado como puntos controvertidos:

- i) Determinar si la demandante es la propietaria del inmueble materia de reivindicación y desde que año adquirió dicho bien; y de ser el caso, si le corresponde el derecho a que se restituya dicho bien.
- ii) Determinar si la demandada aparece o no mejor derecho de propiedad respecto del bien materia de litis.

QUINTO: Fundamentos de defensa de las partes

- 5.1. La parte demandante, en su escrito postulatorio de fojas 17 a 20, afirma que la demandada tiene la posesión de la misma sin tener derecho a ello, ante los reiterados requerimientos y a pesar de conocer a la propietaria, alega diversos hechos como supuesto de compromiso de venta, deudas y otros, sin fundamento legal o fáctico que justifique su mejor derecho de propiedad sobre este predio y por tanto su use y disfrute del mismo en tal calidad, expresa su negativa de desocupar y entregar el inmueble.
- 5.2. Se le ha emplazado de manera reiterativa a la demandada la restitución de la posesión del predio que ocupa, llegando incluso a invitarla a conciliar a fin de llegar a un acuerdo, que a pesar de concurrir a la audiencia correspondiente no se dio.
 - 5.2.1. Mediante escrito N° 1 de fojas 37 a 47, la parte demandada, cumple con contestar la demanda dentro del plazo de ley, señala que si bien es cierto la demandante es propietaria del bien inmueble asignada en la Parcela N° 10038, denominado el Pedregal y otros, el panteón y el castillo de un área de 6,3500 has, ubicada en el Distrito de Nepeña, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, pero su derecho data desde el 14 de Setiembre del año 2016 conforme a la copia literal de los Registros Públicos en su hoja N° cuatro.
 - 5.2.2. La demandada desde Mayo del 2004 hasta la actualidad ha estado posesionando el predio, realizando mejoras en el inmueble materia de Sub Litis; en el mes de Setiembre del 2006 cuando la recurrente mantenía la posesión continua, de buena fe, el dominio y la conducción del predio, se apersonó la demandante para solicitar dinero a cambio de que la demandada siga manteniendo su posesión

⁽⁴⁾ Artículo 196.- Carga de la prueba.- "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".



mediante contrato verbal expreso de promesa de venta que mantuvo la recurrente ROSA MARÍA CAMPOS LAZARTE y la Sra. DELIA ROSA LAZARTE HERREA, por lo cual el 12 de Octubre del 2006 procedió a entregar el dinero en forma directa y en efectivo.

SEXTO: De los medios probatorios

- 6.1. Respecto los medios probatorios admitidos y actuados en el proceso, la parte demandante ha presentado los siguientes: **1)** ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN N°441 (véase fs. 07 a 08); **2)** COPIA LITERAL de la PARTIDA REGISTRAL N° 02106291, DEL REGISTRO DE Propiedad Inmueble SUNARP – Chimbote (véase fs. 09 a 12); **3)** CARTA NOTARIAL de fecha 16 de noviembre del año 2018 (véase fs. 15); y, **4)** ACTA DE CONCILIACIÓN N° 800-2018 DE FALTA DE ACUERDO (véase fs. 13 a 14).
- 6.2. Respecto la parte demandada, ha presentado su constancia de posesión de fecha de setiembre del 2010, extendida por el Gobernador distrital de Nepeña (véase fs.29); 2) Contrato de arriendo celebrada con la demandada MARÍA EUGENIA QUIÑONES LAZARTE DE ESPINOZA (véase fs.30 a 31)

SEPTIMO: De la pretensión reivindicatoria

- 7.1. Previamente a examinar la pretensión real de reivindicación; es necesario que consideremos una noción jurídica sobre ¿Qué se entiende por reivindicar?; al respecto el jurista argentino Guillermo Cabanellas⁽⁵⁾ manifiesta lo siguiente: "Reivindicar significa recobrar lo propio. Reclamar los bienes de que ha sido despojado uno o los que tiene y retiene sin derecho un extraño. Pretender, aun sin razón ni derecho, cosas que otro posee, e incluso de las cuales no es propietario, en el enfoque negativo que la acción reivindicatoria permite".
- 7.2. Teniendo claro el contenido doctrinal del concepto reivindicar, podemos precisar que la **reivindicación** es una acción (*rectius*: pretensión) de carácter real. En tal sentido, conforme a la doctrina y la jurisprudencia, la pretensión reivindicatoria o *ius vindicando* sería una pretensión real por excelencia en virtud de la cual el propietario de un bien que no posee, se dirige contra quien lo posee sin título alguno, a fin que éste cumpla con restituirle dicho bien. Es decir, aquella acción planteada por el propietario no poseedor de un bien contra el poseedor no propietario de dicho bien. A diferencia de las pretensiones de naturaleza personal, las reales son las que otorgan protección efectiva a los derechos reales.

⁽⁵⁾ CABANELLAS, Guillermo, *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo VII, Editorial Heliasta, 2006, Buenos Aires Argentina, p. 116.



OCTAVO: De sus características y presupuestos para su procedencia

- 8.1. En el caso peruano tal pretensión lo encontramos expresamente regulado en el artículo 923° del Código Civil el cual establece que el derecho de propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. La misma que cuenta principalmente con las siguientes características: "a) gozan del *ius persecuendi*, o sea de la facultad de hacer valer el derecho contra cualquiera que se halle en posesión de la cosa; y, b) tienden al mantenimiento del derecho y, por lo tanto, se ejercen tantas veces como sea necesario para defenderlo (...)"⁽⁶⁾.
- 8.2. De donde se colige que los presupuestos esenciales e indispensables para su procedencia en juicio son, en primero lugar, que **el accionante acredite con título legal inobjetable su derecho de propiedad** respecto del bien que pretende reivindicar. En segundo lugar, **que el bien objeto de reivindicación esté debida y completamente determinado** y, en tercer lugar, **que se demuestre que el demandado viene poseyendo dicho bien sin título legal fidedigno que justifique su posesión.**

NOVENO: De la naturaleza jurídica de la Reivindicación

- 9.1. Asimismo, se debe tener en consideración que la naturaleza jurídica de la reivindicación tiene que ver con el objeto que esta institución jurídica persigue; esto es, con el efecto principal de la pretensión concreta, que viene hacer la RESTITUCIÓN de la cosa a su dueño por ser una acción recuperatoria y de condena, teniendo como punto de partida el despojo o la privación de la posesión del que ha sido víctima el propietario, por tanto su propósito será imponer al poseedor la obligación de restituir el bien reclamado.
- 9.2. La **reivindicación entonces es la pretensión que tiene el propietario que no posee contra el poseedor que no es propietario, dirigida a recuperar la posesión del bien.** De ello se sigue que la reivindicación, en estricto, **sea un reclamo de la posesión** y no de la propiedad. No obstante, como apunta acertadamente Castañeda, "en la acción reivindicatoria el dominio le sirve al actor como antecedente, como causa para reclamar la posesión, ya que ésta, es uno de los efectos más importantes de aquél"⁽⁷⁾.

DECIMO: Del Título que acredite el derecho de propiedad

- 10.1. Ahora bien, en cuanto al primer presupuesto de la acción reivindicatoria antes referido, se observa que el bien inmueble asignado en la Parcela N° 10038, denominado EL PEDREGAL Y OTROS, EL PANTEON Y EL CASTILLO – PARCELA

⁽⁶⁾ BORDA, Guillermo, *Manual de Derechos Reales*, Cuarta Edición, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1994, p.635

⁽⁷⁾ CASTAÑEDA, Jorge Eugenio, *Los Derecho Reales*, Tomo 1, Editorial Castrillón Silva S.A, 1952, Lima, p. 421.



10038 de un área de 6.3500 Hectáreas, ubicado en el distrito de Nepeña Provincia del Santa Departamento de Ancash, inscrito en la partida registral N° 02106 del registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral SUNARP de Chimbote; asimismo, se ha acreditado que la demandante MARIA EUGENIA QUIÑONES LAZARTE es propietaria de dicho bien inmueble, como se puede ver en el Asiento C00001 de la Partida N° 02106291 (fs.12), donde se aprecia que la demandante adquirió el dominio del predio en merito a la sucesión intestada al ser sobrina de la causante DELIA ROSA LAZARTE HERREA quedando registrado de forma definitiva el 20 de octubre de 2016; de tal forma, que con este documento se encuentra claramente probado la titularidad de la demandante como propietaria del bien inmueble en litis.

10.1. En tal sentido, la demandante está facultada para incoar la presente acción reivindicatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 923° del Código Civil según el cual, cualquier propietario puede reivindicar un bien de su propiedad, quedando acreditado legalmente el derecho de propiedad de los actores respecto del inmueble ya mencionado y, por ende, cumplido el primer requisito del *ius vindicando*.

DECIMO PRIMERO: De la determinación del bien objeto de reivindicación

11.1. Respecto al segundo presupuesto de la acción bajo análisis, referido a la identificación del bien objeto de reivindicación, cabe señalar que en el presente caso la parte demandante pretende la reivindicación de un área de 6.3500 que está en posesión de la demandada.

11.2. Por otro lado, conforme a la actuación de medios probatorios, se llevó a cabo la INSPECCIÓN JUDICIAL, en donde la parte demandante señaló que el predio se encuentra ocupado por la demandada; mientras que la demandada dijo que es necesario el informe de un perito para ubicar el predio formalmente, asimismo, la jueza deja en constancia que la demandada RECONOCE estar en posesión del predio sub materia – Parcela N°10038 denominado Pedregal.

DECIMO SEGUNDO: De la posesión del demandado sin título legal.

12.1. Si bien es cierto la demandante MARIA DEL PILAR SALINAS SAAVEDRA adquirió el dominio del predio en merito a la sucesión intestada al ser sobrina de la causante DELIA ROSA LAZARTE HERRERA quedando registrado de forma definitiva el 20 de octubre de 2016, tal como se desprende del Asiento C00001 de la Partida N° 02106291 (fs.12), en mérito al Acta de Protocolización N° 441 de fecha 12 de setiembre de 2016, otorgada ante notario público de Chimbote, Eduardo Pastor La Rosa. Por lo cual, la demandante acredita su titularidad del bien inmueble materia de Litis.



12.2. La demandada, Rosa María Campos Lazarte refiere que celebró un contrato de arrendamiento con la causante DELIA ROSA LAZARTE HERREA, por lo cual, contaba con autorización expresa, y a fin de continuar con la posesión del bien inmueble otorgó de dinero a María Eugenia Quiñones Lazarte de Espinoza, quien resultaría ser la nueva titular del bien inmueble. Sin embargo, no precisa cuánto fue la cantidad de dinero o adjunta medio probatorio alguno para acreditar la entrega, asimismo, el contrato de arrendamiento resulta ser un contrato privado, por lo cual, no resultaría suficiente para ser acreditar su derecho de poseer de la demandada, máxime si existe nuevo titular registral del bien inmueble tal como se expresó en el anterior párrafo. En ese sentido, debe tenerse presente que, de conformidad con el artículo 1708 del Código Civil respecto a la enajenación del bien arrendado:

“1.- Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

3.- Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe”

12.3. Por otro lado, si bien es cierto la parte demandada ha señalado tener la posesión de manera pública, pacífica y como propietaria desde el año 2004, formulando en un primer momento la prescripción adquisitiva; sin embargo, no cumplió con subsanar las observaciones realizadas, rechazándose su reconvención, por lo que no cabe realizar un mayor análisis en la presente respecto de dicho derecho, dejando a salvo su derecho si lo tuviere, de hacerlo valer en la vía correspondiente.

12.4. En ese sentido, se tiene que la demandante como nueva titular del inmueble solicita la devolución del predio rústico denominado EL PEDREGAL Y OTROS, EL PANTEON Y EL CASTILLO – PARCELA 10038 de un área de 6.3500 Hectáreas, ubicado en el distrito de Nepeña Provincia del Santa Departamento de Ancash, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N°0210629, mediante carta de fecha el 21 de noviembre de 2018, otorgándole un plazo de 72 horas, en consecuencia su negativa, la demandada no cuenta título alguno que justifique o legitime su posesión en el bien inmueble, resultando amparable la pretensión.

DECIMO TERCERO: A manera de conclusión

En ese orden de ideas, resulta que la acción reivindicatoria cumple con los requisitos señalados en el octavo considerando, por cuanto se ha acreditado que la demandante es propietaria del inmueble materia de litis, que la demandada es quien se encuentra en



posesión de una parte del bien y que el inmueble se encuentra debidamente identificado; debiendo advertirse que para el caso de autos resulta irrelevante si la posesión ejercida por la emplazada es de buena o mala fe o si aquélla fue ejercida con justo título, toda vez que para la procedencia de la acción reivindicatoria sólo basta acreditar que el propietario del bien se encuentra privado de la posesión del mismo; por lo que la pretensión de la accionante debe ser amparada.

DECIMO CUARTO: Costas y Costos

De acuerdo al principio de condena de costas y costos del proceso previsto en el artículo 412º y artículo 413º del Código Procesal Civil, el reembolso de los mismos deberá ser asumido por la parte vencida.

Por las consideraciones expuestas, al amparo de los artículos 923 del Código Civil, 139 incisos 2 y 5 de la Constitución Política del Estado y artículo 12º de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Administrando Justicia a Nombre de la Nación, **RESUELVE:**

III. PARTE RESOLUTIVA.-

FUNDADA la demanda interpuesta por **MARIA EUGENIA QUIÑONES LAZARTE DE ESPINOZA** sobre **REIVINDICACIÓN** contra **ROSA MARIA CAMPOS LAZARTE**; en consecuencia, **ORDENO** que la demandada cumpla con **RESTITUIR** a favor de la demandante, **la posesión de un área de 6,3500 has** ubicada en el Distrito de Nepeña, Provincia del Santa, Departamento de Ancash inscrito en la partida registral N° 02106291 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral Sunarp de Chimbote, que se encuentra en posesión de la demandada, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas y costos del proceso.- Consentida o ejecutoriada que sea la presente **CUMPLASE** y **ARCHÍVESE** en el modo y forma de ley.- Interviniendo la secretaria que suscribe por disposición superior.- **NOTIFÍQUESE** a las partes conforme a ley.-