



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA TERCER JUZGADO CIVIL DE CHIMBOTE

EXPEDIENTE : 00462-2018-0-2506-JM-CI-02
MATERIA : REIVINDICACION
JUEZ : KELLY JOCCY CABANILLAS OLIVA
ESPECIALISTA : LOPEZ LUJAN ELIZABETH MARIANELLA
DEMANDADO : CCAIHUARI CARBAJAL, FRANCISCA
CONSUELO LUNA, ROGGER JUAN
DEMANDANTE : MEDINA MIÑANO, CARMELO SILVESTRE

SENTENCIA

RESOLUCION NUMERO: SIETE

Chimbote, cinco de junio
Del dos mil veintitrés.-

I. PARTE EXPOSITIVA:

Mediante escrito de fojas 35 a 41, CARMELO SILVESTRE MEDINA MIÑANO, interpone demanda de REIVINDICACIÓN contra ROGGER JUAN CONSUELO LUNA Y FRANCISCA CCAIHUARI CARBAJAL, para que le devuelvan la posesión del inmueble situado en el A.A.H.H. Tres de Octubre Mz. W, lote 7 B – Sector Urbano – Nvo. Chimbote, de un área de 128.90 m2. Pretensión accesorio: Desalojo del predio y la adquisición del íntegro de las construcciones levantadas de mala fe, asimismo, el pago de costas y costos del proceso.

Fundamentos de la demanda

1. El demandante indica que en 1994 adquirió la propiedad de Esperanza Sofía Sandonas Zacarías, lo que motivo que el 07 de setiembre de 1994 solicitara la titulación ante la Municipalidad de la Santa, obteniendo la formalidad del registro en SUNARP con partida registral N° P09066932 el 18 de febrero del 2000, tal como consta en la copia literal.
2. Por cuestiones laborales y de salud viajó a la ciudad de Lima, regresando esporádicamente a Chimbote, siendo que en setiembre del 2015 al llegar a su casa se encontró que estaba con cadenas y que se estaba iniciando una construcción sin consentimiento, motivando que denuncie a la Comisaría de Villa María recayendo en la carpeta fiscal N°1124-2015 por el delito de Usurpación.



3. Que, pese a sus constantes intentos por recobrar su propiedad, los demandados hacen caso omiso a su solicitud, llegando a demandarle por prescripción adquisitiva de dominio, lo que evidencia mala fe, viéndose obligado a demandar.
4. Asimismo, han citado a los codemandados, sin embargo, no asistieron conforme se acredita en el acta de conciliación N°018-2018.

Admisión y Traslado de la demanda.

Por resolución número UNO a fojas 42, se resuelve admitir a trámite la demanda, bajo las reglas del proceso de conocimiento, y se confiere traslado de la misma a la parte demandada.

Fundamentos de la Contestación de Demanda

1. Indica que no existe documento alguno que acredite el acto jurídico celebrado en el año 1994 en la cual el demandante adquirió la propiedad.
2. Los accionantes pretenden acreditar la ficticia compraventa con la presentación de una solicitud dirigida a la Municipalidad Provincial de Santa de un terreno situado en el Pueblo Joven 3 de Octubre con un área de 107.5 m², sin embargo, se demuestra que los accionantes mienten al sostener haber comprador el inmueble.
3. Los accionantes indican haber comprado un lote de 107.5 m² cuando en su escrito postulatorio indican un lote de mayor extensión 128.9 m², con lo cual se determina la falacia de los demandantes, pues se evidencia del documento emitido por COFOPRI que esta fue la propietaria.
4. La inscripción registral solo sirve por razón de conocimiento público, pues los demandados son los únicos propietarios del inmueble.
5. La carpeta fiscal N°1124-2015 no acredita que los demandados hayan cometido el delito de Usurpación.

Otros actos procesales

Mediante resolución número DOS, a fojas 68, se tiene por contestada la demanda, llevándose a cabo la Audiencia Preliminar, en la cual se sana el proceso, se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes y prescinde de la audiencia de pruebas; y siendo el estado del proceso, se procede a 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

El caso materia de autos, la pretensión procesal planteada por CARMELO SILVESTRE MEDINA MIÑANO, dirigida contra ROGGER JUAN CONSUELO LUNA Y FRANCISCA CCAIHUARI CARBAJAL, se circunscribe a solicitar la **REIVINDICACIÓN** del inmueble situado en el A.A.H.H. Tres de Octubre Mz. W, lote 7 B – Sector Urbano – Nvo. Chimbote, de un área de 128.90 m²; así mismo, peticona el desalojo del predio y la accesión del íntegro de las construcciones levantadas de mala fe, más el pago de costas y costos del proceso.

TERCERO: De los medios de prueba

Al respecto, de conformidad con el artículo 188º 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 los contradice alegando nuevos hechos (artículos 197º y 196º del Código Procesal Civil)⁽⁴⁾.

CUARTO: Identificación y formulación del problema jurídico

Conforme a la Audiencia Preliminar de fojas 95 a 97, se han fijado como puntos controvertidos:

-
- (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*, 4º 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".
 - (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".



- i) Determinar si el demandante Carmelo Silvestre Medina Miñano es copropietario del inmueble situado en el Pueblo Joven 3 de Octubre Mz. W, lote 7 B – Sector Urbano, distrito de Nuevo Chimbote inscrito en la partida N° P09066932 de un área de 128.90 m2.
- ii) Determinar si los medios probatorios presentados por los demandados constituyen título legítimo que justifique su posesión respecto del bien inmueble sub litis.
- iii) Determinar si corresponde ordenar a los demandados restituyan el inmueble sub litis al demandante.

QUINTO: Fundamentos de defensa de las partes

- 5.1. La parte demandante, en su escrito postulatorio, indica que en el año 1994 adquirió la propiedad de Esperanza Sofía Sandonas Zacarías, lo que motivo que solicitara la titulación ante la Municipalidad Provincial del Santa, obteniendo la formalidad con la inscripción en registros públicos.
- 5.2. La parte demandada alega que la demandante pretende acreditar la ficticia compraventa con la presentación de una solicitud dirigida a la Municipalidad Provincial de Santa de un terreno situado en el Pueblo Joven 3 de Octubre con un área de 107.5 m2, sin embargo, se demuestra que los accionantes mienten al sostener haber comprador el inmueble.

SEXTO: De los medios probatorios

- 6.1. Respecto los medios probatorios admitidos y actuados en el proceso, la parte demandante ha presentado: i) copia literal del inmueble inscrito en la partida N° P09066932 (fs.05 a 09); ii) acta de conciliación extrajudicial N° 018-2018 (fs.12 a 13); iii) Título de Propiedad expedido por Cofopri (fs.14 a 17); iv) copia de pago del impuesto predial (fs.19 a 20); v) Copia de la Carpeta Fiscal N° 1124-2015 (fs.21 a 22); vi) Boleta de atención de Hidrandina (fs.22); vii) fotografías del inmueble (fs.26 a 28); viii) declaración jurada del impuesto predial 2018 (fs.29 a 33)
- 6.2. Respecto de la parte demandada, han presentado: i) Constancia de Vivencia del Secretario General del A.A.H.H. 3 de Octubre (fs.31); ii) Certificado Domiciliario del Teniente Gobernador (fs.52); iii) Cancelación del Precio de Transferencia de Lote (fs. 53); iv) Contrato de Transferencia de Posesión de Lote (fs.54); v) Constancia de Vivencia de la Directiva del A.A.H.H. 3 de Octubre (fs.55); vi) Constancia de Domicilio del Juez de Paz de Villa María (fs.56); vii) Declaración Jurada (fs.57) y; viii) recibo de luz del 2018 (fs.58).



SÉTIMO: 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 tienen 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.

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 perseguendi*, 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.

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

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



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⁾.

DÉCIMO: 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 claramente que el referido inmueble ubicado en Pueblo Joven Tres de Octubre Mz. W, lote 7 B – Sector Urbano, Distrito de Nvo. Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, el cual se encuentra debidamente identificado e individualizado y se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° P09066932, donde constan el área, linderos y medidas perimétricas del bien inmueble; asimismo, se ha acreditado que el demandante CARMELO SILVESTRE MEDINA MIÑANO con VIRGINIA PAREDES MIRANDA son propietarios de dicho inmueble, como se puede ver en el Asiento 00002 (fs. 07), donde se aprecia que el demandante adquirió el dominio del predio en mérito a su título de Propiedad expedido por COFOPRI, quedando registrado su titularidad con fecha 29 de febrero del 2000; de tal forma, que con este documento se encuentra claramente probado la titularidad del demandante como propietario del bien inmueble en litis.
- 10.2. En tal sentido, el demandante está facultado 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 del actor respecto del inmueble ya mencionado y, por ende, cumplido el primer requisito del *ius vindicando*.

DÉCIMO PRIMERO: De la determinación del bien objeto de reivindicación

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



- 11.1. Respecto al segundo presupuesto de la acción bajo análisis, referido a la identificación del bien objeto de reivindicación, cabe señalar que la parte demandante pretende la reivindicación del ubicado en el Pueblo Joven Tres de Octubre Mz. W, lote 7 B – Sector Urbano, Distrito de Nvo. Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, el cual se encuentra debidamente identificado e individualizado y está inscrito en la Partida Electrónica N° P09066932, por consiguiente, nos encontramos frente a un predio de propiedad del demandante.
- 11.2. Según la copia literal de dominio, el inmueble sub materia cuenta con las siguientes medidas y colindancias: por el frente: 4.3 ML, colindante con Prolog. Av. José Pardo; por la derecha: 30.0 ML, colindante con el lote 7-A; por la izquierda: 30.0 ML, colindante con el lote 8; por el fondo: 4.3 ML, colindante con el lote 20.
- 11.3. Asimismo, conforme a la boleta de Atención expedido por Hidrandina S.A. (fs. 23), se tiene que el documento cuenta con la dirección Mz. W, Lote 7 B, PP.JJ Tres de Octubre, a nombre a Carmen Silvestre Medina Miñano, lo cual corrobora que el bien inmueble tiene como uso vivienda; de igual manera, los recibos de pago sobre arbitrios municipales en el cual figura la dirección Tres de Octubre Mz. W, lote 07 – B (fs.19 a 20).

DÉCIMO SEGUNDO: De la posesión del demandando sin título legal

- 12.1. Así, fluye de autos que la parte demandante acredita su titularidad sobre el bien inmueble ubicado en el Pueblo Joven Tres de Octubre Mz. W, lote 7 B – Sector Urbano, Distrito de Nvo. Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, el cual se encuentra debidamente identificado e individualizado y está inscrito en la Partida Electrónica N° P09066932, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz; y, tal como se desprende, el inmueble es de propiedad del demandante, sin que aparezca inscripción alguna que el bien haya pertenecido a los demandados.
- 12.2. En este sentido, corresponde verificar el tercer presupuesto sobre la posesión del bien por parte de los demandados sin contar con título legal que justifique su posesión, a lo que, cabe señalar que los demandados han cumplido con contestado de demanda, y que si bien es cierto, argumentan que estarían en posesión desde el año 2004 (fs.59 a 67) y presentan diversos medios probatorios, como son: la constancia de vivencia de fecha 23 de octubre del 2015 emitida por el Secretario General del Asentamiento Humano 3 de Octubre; Certificado domiciliario de fecha 09 de octubre del 2015, emitido por el Teniente Gobernador del Asentamiento Humano 3 de Octubre; la Constancia de vivencia de fecha 21 de mayo del 2018, emitida por el Secretario General del Asentamiento Humano 3 de octubre; constancia de domicilio de fecha 21 de mayo del 2018 emitida por el Juez de Paz de Villa María; sin embargo dichos documentos acreditan que los demandados mantienen la posesión del bien inmueble, más no legitiman su posesión.



12.3. Por otro lado, es necesario indicar que si bien es cierto que los demandados también han presentado el Contrato de **Transferencia de posesión** de lote efectuado por GENARO NATIVIDAD CALLAN Y SOFIA ESPERANZA SANDONAS ZACARIAS a su favor, refiriendo al bien inmueble materia de litis; así como el documento Cancelación de Precio de transferencia de lote, aunque se encuentra incompleto (solo una hoja); empero se indica que el predio se encuentra inscrito en la Partida electrónica N° P09066932, que es diferente al predio sub litis; además de tratarse de una transferencia de posesión y efectuada por terceras personas que no son titulares registrales del bien inmueble sub litis.

12.4. Finalmente, es necesario resaltar que el título de propiedad expedido por COFOPRI a favor de los demandante (fs.15 a 17) ha sido expedido en el año 2000, habiendo logrado la inscripción del bien en dicha época; siendo así, lo alegado por los demandados con los medios probatorios presentados, no resultan ser oponibles frente al derecho de propiedad de la demandante debidamente inscrito en Registros Públicos.

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 el demandante es propietario del inmueble materia de litis, que los demandados son quienes se encuentran 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 los emplazados 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, debiéndose ordenarse la restitución del bien.

DECIMO CUARTO: De la accesión del íntegro de las construcciones

Por otro lado, la demandante al plantear la demanda, ha petitionado la accesión del íntegro de las construcciones levantadas de mala fe por los demandados al interior del bien inmueble materia de reivindicación; sin embargo, se advierte que al admitir a trámite la demanda, ni fijar los puntos controvertidos, no se ha precisado respecto de dicha pretensión; sin embargo, es necesario señalar que la parte demandante no ha cumplido con fundamentar su pedido, ni tampoco ha cumplido con agotar el procedimiento conciliatorio respecto de esta pretensión, conforme es de verse del contenido del Acta de conciliación de fojas 12 y siguiente; por lo que esta pretensión debe ser declarada improcedente por falta de interés para obrar.

DECIMO QUINTO: 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 EN PARTE la demanda interpuesta por **CARMELO SILVESTRE MEDINA MIÑANO**, sobre **REIVINDICACIÓN** contra **ROGGER JUAN CONSUELO LUNA y FRANCISCA CCAIHUARI CARBAJAL**; en consecuencia, **ORDENO** que los demandados **ROGGER JUAN CONSUELO LUNA y FRANCISCA CCAIHUARI CARBAJAL** cumpla con **RESTITUIR** a favor de la demandante del inmueble situado en el Pueblo Joven Tres de Octubre Mz. W, lote 7 B – Sector Urbano, Distrito de Nvo. Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, inscrito en la Partida Electrónica N° **P09066932**, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, bajo apercebimiento de lanzamiento. Con costas y costos.

IMPROCEDENTE la demanda en el extremo de **ACCESION** de las construcciones levantadas de mala fe.

Consentida o ejecutoriada que sea la presente **CUMPLASE** y **ARCHÍVESE** en el modo y forma de ley.- **NOTIFÍQUESE** a las partes conforme a ley.-