



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA

Primer Juzgado Civil de Chimbote

1° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 02323-2019-0-2501-JR-CI-01
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
JUEZ : RICARDO MANUEL ALZA VASQUEZ
ESPECIALISTA : SIXTO FERNANDO FIGUEROA ILDEFONZO
PERITO : LUJAN CHAVEZ RIDER DEMETRIO,
JUAN FRANCISCO PEREZ POEMAPE
DEMANDADO : ALBERTO GERMAN SAMAME MACHAY,
CRISTINA AQUILINA PINEDO DE SAMAME
DEMANDANTE : LILE GONZALES ADVINCULA

SENTENCIA. -

Resolución número **TREINTA Y UNO**

Chimbote, diez de junio del dos mil veintitrés. -

VISTOS LOS AUTOS EN LOS SEGUIDOS POR LILE GONZALES ADVINCULA SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y REIVINDICACION CONTRA ALBERTO GERMAN SAMAME MACHAY Y CRISTINA AQUILINA PINEDO DE SAMAME.

ANTECEDENTES PROCESALES. -

Lile Gonzales Advincula interpone demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación de bien inmueble, consistente en 3,448 m² (0.3448) de la Parcela Agrícola Pampas de Chimbote de UU.CC. 10586, ubicada en el Sector de Santa Clemencia, Distrito de Chimbote, Provincia de Santa – Ancash, contra Alberto German Samame Machay y Cristina Aquilina Pinedo de Samame.

Fundamenta que es copropietaria de la Parcela Agrícola de nombre “Pampas de Chimbote”, de una extensión superficial de 2.00 Has, bien inmueble ubicada en el Sector de Santa Clemencia, Distrito de Chimbote, Provincia de Santa – Ancash, la misma que se inscribiera en los Registros Públicos de Chimbote, como primera de dominio el 23.10.1996, Partida Registral N° 0210480 1 Sunarp-Chimbote, a nombre de su señora madre Maria Brigida Advíncula Urbano. Asimismo, el derecho de propiedad de la recurrente, al igual que sus hermanos, lo han adquirido por sucesión intestada de la que en vida fuera su madre Sra. Maria Brigida Urbano Advincula, tal como se puede ver en el Asiento Registral N° C0001, de la Partida Registral N° 02104801 Sunarp Chimbote.



Hasta el año 2001, su madre Maria Brigida Urbano Advincula era la persona que administraba la citada parcela agrícola de UU.CC. 10586, y como tenía avanzada edad, los demandados se aprovecharon de su estado físico para incluir dentro de los planos de la parcela colindante de su propiedad 1,800.15 m², superponiéndolo y causando duplicidad registral, sin embargo, los demandados en forma por demás abusiva y aprovechándose de la avanzada edad de su madre, tomaron físicamente de la parcela de la cual es copropietaria 3,448 m² que es la extensión superficial que hoy se demanda su reivindicación, tal como lo demuestra en los planos perimétricos.

Se demanda mejor derecho de propiedad, el cual obedece a tiempo en que se inscribiera las Parcelas Agrícolas de UU.CC. N° 105 86, de su copropiedad, la misma que se inscribiera el 23 de octubre de 1996; y la parcela agrícola colindante de los demandados, conocida como Parcela “Santa Juana”, se inscribió por primera vez el 14 de enero de 2002, es decir, cinco años posteriores, por tanto, la Parcela Agrícola de nombre “Pampas de Chimbote”, cuenta con inscripciones Registrales más antiguas. Por lo que las pretensiones demandadas, se encuentra dentro del derecho invocado en el artículo 2022 Código Civil.

Se debe aclarar que registralmente la parcela agrícola de los demandados se superpone en 1,800.15 m², sin embargo, físicamente los demandados vienen ocupado un total de 3,312 m² que corresponde a la Parcela Agrícola “Pampas de Chimbote” con código N° 10586, y son por esas consideraciones que encuentra amparado por el artículo 87 del Código Procesal Civil.

En los planos perimétricos se puede ver claramente la superficie de terreno que los demandados deben entregarle, sin embargo, estos planos están solamente firmados por el ingeniero verificador, ya que al tratarse de mejor derecho de propiedad, lo que manda son las inscripciones judiciales, por lo que no es necesario presentar como anexos planos visados con fines judiciales.

Por resolución número dos de fecha 03 de octubre del 2019 se admite a trámite la demanda en la vía de proceso de conocimiento, se corre traslado a los demandados.

Alberto German Samame Machay y Maria Cristina Pinedo de Samame, absuelven el traslado de la demanda solicitando se sirva declarar infundada la demanda, tanto en el extremo del mejor derecho de propiedad y la pretendida reivindicación, atendiendo que la demandante está incoando como heredera copropiedad del predio pro indiviso entre sus coherederos María Leonor Gonzales Advíncula, Elsa Violeta Narro Advíncula, Alejandro Alberto Gonzales Advíncula, y que la pretensión de mejor derecho a la propiedad lo hace sin cumplir el requisito de procedibilidad establecido en el artículo 505, inciso 2 del Código Procesal Civil referente del acompañamiento de plano visado por la autoridad del sector del predio en controversia, máxime cuando la acción corresponde a la parte alícuota que le debe corresponder dentro de la sucesión.

Fundamenta que la demandante es copropietaria del predio agrícola de dos hectáreas, inscrito en la Partida Registral N° 02104801 SUNARP – Chimbote, conjuntamente con sus coherederos María Leonor Gonzales Advíncula, Elsa Violeta Narro Advíncula y Alejandro Alberto Gonzales Advíncula. En ese sentido, la actora está incoada por su propio derecho, en calidad de propietaria de acciones y derechos dentro de la



copropiedad proindivisa de la sucesión de doña María Brígida Urbano Advíncola, en el entendido que la acción no se acompaña título sobre partición y división, individualizando la propiedad entre los herederos, en el presente caso, la actora no acompaña ni prueba que está actuando en nombre de la sucesión, por lo cual, carece de legitimidad para obrar por la sucesión.

La actora refiere que hasta el año 2001, María Advíncola era la persona que “administraba” la parcela, cuando en realidad, conforme a la copia literal certificada que acompaña, apartado c) Títulos de Dominio, Asiento 1), el predio fue adjudicado en propiedad a doña María Brígida Advíncola Urbano, en mérito al Título de Propiedad N° 6804-84 expedido por el Ministerio de Agricultura, Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, del año 1984 e inscrito en octubre de 1996. En ese título se precisa como extensión del área agrícola en dos hectáreas, situación que no ha variado a la fecha. Siendo así, resulta extraña la pretensión de superposición del área con el predio colindante en un área de 1,8000.15 m², y luego señalar que la demandante es propietaria de 3,448 m² sin probar con título registral que acredite el pretendido derecho a reivindicar.

La actora temerariamente afirma que la parcela agrícola UU.CC. 10586 es de su propiedad, olvidando que fue propiedad de la causante doña María Brígida Advíncola Urbano, y hoy propiedad proindivisa de los herederos, y que, al haber sido inscrito la propiedad en el año 1996, le asiste el mejor derecho por la prelación en el tiempo, olvidando la actora mientras no se determine el área física que corresponde a cada uno de los herederos, no está en disposición de pretender el mejor derecho a la propiedad, máxime cuando no se ha probado cuál es el área de su propiedad, determinado en un plano perimétrico y de ubicación, con su respectiva memoria descriptiva y visado por la autoridad competente, en el entendido que a la fecha y acorde a los medios probatorios la propiedad de la causante, a la fecha es copropiedad de los herederos de la sucesión de doña María Brígida Advíncola Urbano. La actora afirma en el acápite 5 de los fundamentos de hecho, los recurrentes tienen su propiedad en superposición al de la demandante, en 1,880.15m², sin embargo, físicamente ocupan 3,312 m², cuya afirmación literal no está probado documentariamente en el entendido que el medio probatorio ofrecido en el numeral 1) consistente en el plano perimétrico de superposición, no determina el área en controversia dentro del área total, tanto de la sucesión, así como en el de su propiedad, de tal modo que la actora ha creado una absoluta confusión, entre el pretendido derecho que reclama como copropietaria de la sucesión, el de la sucesión no representada, y su propiedad del que no ha acompañada prueba de los planos para determinar la presunta y pretendida superposición.

Mediante resolución cuatro, de fecha 27 de enero de 2020, se resuelve por apersonado a los codemandados Cristina Aquilina Pinedo de Samame y Alberto German Samame Machay, y por contestada la demanda.

Mediante resolución cinco, de fecha 13 de marzo de 2020, se resuelve declarar saneado el proceso.



Mediante resolución número nueve, de fecha 19 de noviembre de 2020, se resuelve tener por fijado los puntos controvertidos, señalando fecha para audiencia de pruebas el 19 de enero de 2021.

Mediante resolución número dieciocho, de fecha 30 de noviembre de 2021, se señala fecha para llevarse a cabo la audiencia de explicación pericial para el 22 de marzo de 2022.

Se expide sentencia mediante resolución número veintitrés de fecha 27 de junio del 2022, que declaró fundada la demanda de reivindicación, apelada que fue, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa la declaró nula, disponiendo que el A Quo vuelva a expedirla, y siendo el estado del proceso ese, se pasa a emitirla.

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA Y JURÍDICA.-

PRIMERO.- La finalidad concreta del proceso es la de resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia, conforme reza el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil. En tal sentido la función básica de un juez es la de resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, solución que, debidamente fundamentada es plasmada en una sentencia, en donde se establecen las valoraciones esenciales que determinan el sentido de la resolución. No obstante el razonamiento desarrollado por el Juzgador no siempre está en concordancia con la tesis que defiende una de las partes en el proceso. Así, la función básica de un juez es la de resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, solución que, debidamente fundamentada es plasmada en una sentencia, en donde se establecen las valoraciones esenciales que determinan el sentido de la resolución.

SEGUNDO.- El propósito de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; y salvo disposición contraria legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión; o a quien los contradice alegando nuevos hechos, conforme lo prescribe el artículo 196° del Código Procesal Civil; asimismo, conforme lo prescribe el artículo 197° del referido código adjetivo, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión". Con ello se advierte que, nuestro Ordenamiento Procesal Civil acoge el "sistema de la apreciación razonada de la prueba", en mérito del cual el juzgador se encuentra en libertad de asumir convicción de su propio análisis de las pruebas actuadas en el proceso, sujetándose a las reglas de la lógica jurídica expresando criterios objetivos razonables veraces con la actividad probatoria desplegada y sustentada en la experiencia y la técnica que el juzgador considere aplicable al caso.

TERCERO.- Asimismo, el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú regula la institución denominada debido proceso, que se constituye como la primera de las garantías constitucionales de la administración de justicia al permitir el acceso

libres e irrestricto a los Tribunales de Justicia a todo ciudadano sin restricción alguna; y en el caso concreto se advierte que el Órgano Jurisdiccional ha cumplido con lo impuesto por la Carta Magna.

CUARTO.- Como se recuerda el presente proceso Lile Gonzales Advincula interpone demanda sobre el mejor derecho de propiedad y reivindicación del bien inmueble, consistente en 3,448 m² (0.3448) de la Parcela Agrícola Pampas de Chimbote de UU.CC. 10586, ubicada en el Sector de Santa Clemencia, Distrito de Chimbote, Provincia de Santa – Ancash, contra Samame Machay Alberto German y Cristina Aquilina Pinedo de Samame, bajo el fundamento principal que es copropietaria de la Parcela Agrícola de nombre “Pampas de Chimbote”, de una extensión superficial de 2.00 Has, bien inmueble ubicada en el Sector de Santa Clemencia, Distrito de Chimbote, Provincia de Santa – Ancash, la misma que se inscribiera en los Registros Públicos de Chimbote, como primera de dominio el 23.10.1996, Partida Registral N° 02104801 SUNARP-Chimbote, a nombre de su señora madre Maria Brigida Advíncula Urbano. Asimismo, el derecho de propiedad de la recurrente, al igual que sus hermanos, lo han adquirido por sucesión intestada de la que en vida fuera su madre Sra. Maria Brigida Urbano Advincula, tal como se puede ver en el Asiento Registral N° C0001, de la Partida Registral N° 02104801 SUNARP Chimbote.

Se han fijado como puntos controvertidos: 1) Determinar si corresponde declarar el mejor derecho de propiedad y acumulativamente la reivindicación del inmueble consistente en 3448 m² (0.3448) de la Parcela Agrícola Pampas de Chimbote de UU.CC 10586, ubicado en el Sector Santa Clemencia, Distrito de Chimbote, Provincia del Santa – Ancash.

QUINTO.- Cabe y resulta oportuno advertir que la pretensión principal incoada es la de mejor derecho de propiedad, que por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos o no, o uno anotado y otro no que ostentan las partes en un juicio, decantándose por preferir a uno de ellos con base en reglas de oponibilidad de los artículos 1135, 948, 2022, 2014 del Código Civil, de ser el caso.

Así lo definió y constituye el principal lineamiento jurisprudencial recaído en la Casación N° 11360-2017 Lambayeque emitida por la Sala Suprema de Derecho Constitucional y Social Permanente, que define además la finalidad de los procesos de mejor derecho. Advirtió que el proceso tiene como objeto definir la oposición de derechos y, por tanto, determinar a quién le corresponde el reconocimiento del derecho de propiedad respecto de un mismo bien.

Ello debido a la característica fundamental que tiene el derecho de propiedad; esto es, la de ser excluyente, en tanto que jurídicamente no es admisible la coexistencia de dos o más titulares sobre el mismo bien, salvo la copropiedad, bajo sus términos.

Asimismo, la determinación de mejor derecho de propiedad no debe limitarse al análisis de antigüedad de las inscripciones de los supuestos propietarios oponentes, sino que este debe abarcar un análisis de la validez y eficacia de los títulos, puesto que una preferencia basada únicamente en la anticipación temporal de la inscripción resulta vacía de justicia y podría convalidar actos contrarios al ordenamiento jurídico, teniendo en cuenta, que la propiedad no es un derecho que otorgue el registro.

SEXTO.- En cuanto a la pretensión de Reivindicación, tenemos que la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, la misma que se puede promover en cualquier momento por ser imprescriptible, y que permite al propietario no poseedor, demandar, en vía de restitución, el bien que detenta un tercero. Como refiere Gonzáles Barrón, la acción reivindicatoria tiene por finalidad: "...permitir al propietario la recuperación del bien que se encuentre en poder fáctico de cualquier tercero."¹ Queda claro que por esta acción el propietario reclama el bien cuando este se encuentra en posesión de un tercero, por ello se dice de la Reivindicación que la interpone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Así, la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. Además, según la CAS N° 3017-2000-LIMA, la acción Reivindicatoria es la acción real por excelencia, pues protege el derecho real de propiedad, uno de cuyos atributos es, precisamente la posesión, siendo oportuno señalar que mediante dicha acción el propietario no poseedor de un bien obtiene la restitución por parte del poseedor no propietario.

SÉTIMO.- El artículo 923° del Código Civil define el derecho de propiedad, estableciendo que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar y reivindicar un bien; previendo por su parte el artículo 927° del citado Código sustantivo la acción reivindicatoria, que tiene el carácter de imprescriptible y que no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción.

La norma citada no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, pero la misma puede ser entendida como la acción que tiene todo propietario para que dicho derecho le sea reconocido frente al demandado y que como consecuencia de ello se le restituya la posesión del bien; encerrando de esta forma dicha acción un doble efecto; un efecto declarativo, respecto del reconocimiento del derecho; y un efecto de condena; respecto de la restitución del bien.

OCTAVO.- Para el ejercicio de la acción reivindicatoria deben concurrir los siguientes elementos: **a)** que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; **b)** que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, **c)** que se identifique el bien materia de restitución.

NOVENO.- Téngase en cuenta que la acción reivindicatoria tiene como uno de sus efectos que se reconozca el derecho del propietario frente al demandado y que dicha acción constituye el medio por excelencia para la defensa de la propiedad, dentro de la misma se puede discutir el mejor derecho de propiedad o la oponibilidad de derechos que existen entre las partes respecto del mismo bien, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer el citado bien.

DÉCIMO.- Ahora, resulta claro e inequívoco que para que proceda y sea amparada la pretensión de reivindicación, la carga de la prueba respecto de la titularidad del bien corresponde al demandante, quien deberá acreditar que es propietario del bien, en el otro extremo de la relación jurídica procesal, el que le corresponde a la parte demandada no debe tener título alguno sobre el bien, al respecto la doctrina ya citada

¹GONZALES BARRON, Gunther, "Derechos Reales", Juristas Editores, Primera Edición, Lima 2005, p. 584.



señala que el demandado no debe ostentar ningún derecho sobre el bien. No es necesario que el demandado invoque y pruebe ser propietario, también puede oponerse si cuenta con algún derecho real que le habilite mantener en posesión legítima del bien.

DÉCIMO PRIMERO.- En cuanto al bien materia de declaración de mejor derecho de propiedad y reivindicación, resulta ser el área de 3,348 m² de las dos hectáreas que tiene en extensión la Parcela Agrícola Pampas de Chimbote de UU.CC. 10586, ubicada en el Sector de Santa Clemencia, distrito de Chimbote, provincia de Santa – Ancash, que corre inscrita en la Partida Registral N° 02104801 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote.

Respecto a la titularidad de dominio ahora corresponde – de propiedad- a Lile Gonzales Advincula, Maria Leonor Gonzales Advincula, Elsa Violeta Narro Advincula y Alejandro Alberto Gonzales Advincula, quienes adquirieron el dominio del predio inscrito en mérito a haber sido declarados herederos de quien fuera su anterior propietaria Maria Brigida Advincula Urbano, según Acta de Protocolización de fecha 09 de octubre del 2017, otorgada por Notario Público Eduardo Pastor la Rosa, conforme se advierte del asiento C001 de dicha partida registral, cuyo título registral fue presentado el 24 de noviembre del 2017 e inscrito el 05 de diciembre del 2017.

Asimismo, conforme a lo prescrito por el artículo 65° del Código Procesal Civil, tratándose de una copropiedad, la representación procesal del patrimonio autónomo, esto es cuando dos o más personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica. Así son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes. Y eso es lo que ha sucedido en este caso que uno de los copropietarios es el demandante, teniendo éste legitimidad para obrar.

DÉCIMO SEGUNDO.- En cuanto a los demandados Alberto German Samame Machay y Cristina Aquilina Pinedo de Samame, éstos resultan ser los propietarios de la Parcela U.C. 11073, predio denominado “Santa Juanita”, ubicado en el Valle Santa-Lacramarca, Sector Santa Clemencia, distrito de Chimbote, provincia Santa, Ancash, con un área de 5,7570 Hás, con un perímetro de 1,053.93 m.l., inscrito en la Partida Registral N° 11008002 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote.

Dicho derecho de propiedad lo adquirieron a través de la inscripción de derecho de posesión convertido a derecho de propiedad, según el Decreto Legislativo N°667 –Ley del Registro de Predios Rurales; y de la propia partida registral se advierte que la inscripción del derecho de posesión se dio el día 14 de enero del 2002 y convertido a derecho a propiedad el día 11 de setiembre del 2003.

El área de dicho predio según la inscripción registral y título que exhiben es de 5.7570 Hás.

DÉCIMO TERCERO.- En cuanto a determinar si el área reclamada por la parte demandante de los 3,348 m² de las dos hectáreas que tiene la Parcela Agrícola Pampas de Chimbote de UU.CC. 10586, ubicada en el Sector de Santa Clemencia, distrito de Chimbote, provincia de Santa – Ancash, la ocupan los demandados, y si éstos poseen un área mayor al de su propiedad y si ésta pertenece al predio de los demandantes, se designaron peritos ingenieros agrónomos para que efectúen dicha labor, siendo los designados de manera aleatoria por el Registro de Peritos judiciales



Rider Demetrio Lujan Chavez y Juan Francisco Perez Poemape, quienes emitieron su dictamen.

En el dictamen pericial, indican haber realizado la visita de inspección al predio rural, haber contado con la base de datos como la base cartográfica del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, las copias literales de las partidas registrales N° 02104800 y N° 11008002; en el trabajo de campo indican las visitas de inspección al predio, levantamiento topográfico del área sub Litis con instrumental GPS, tomas fotográficas que registran el estado actual del predio.

Ya en trabajo de gabinete indican los resultados que en el área del predio rústico se encuentra plantaciones de cultivo de caña de azúcar, soca en posesión del demandado, en regular estado de desarrollo, aproximadamente cinco años de edad, en el lado sur ese presenta un cerco parcial de ladrillos de 1, de altura y de una longitud de 42 metros lineales aproximadamente.

En las determinaciones los peritos precisan que el área en conflicto es una franja de terreno agrícola, cuya área es de 0.3437 Has, perímetro de 485.82 ml, detallando sus colindancias, y concluye que dicha área de 0.3437 hás. Y perímetro de 485.82, está en posesión de la demandada, conforme al dictamen que corre de fojas ciento veintiocho a ciento treinta y uno de autos.

Aclarado que es dicho informe, levantando las observaciones. Determinan los peritos que la parcela U.C. 11072 (parcela de demandante U.C. 10586) de los copropietarios de la demandante, en la base gráfica de Ex COFOPRI Rural, hoy en administración del Ministerio de Desarrollo Agrario y de Riego le asigna un **área de 1.8671 Hás (cuando en registro tiene 2.00 has)**, y la U.C. 11073 si se encuentra en una base gráfica registral con un **área de 5.7390 Hás, discrepa con las 5.7570 que indica en la partida N° 11008002 de esta parcela**, y concluyen que la actual hilera de ladrillos e hilera de árboles de una edad mayor de 15 años que hacen de lindero, realmente se encuentran dentro de la Parcela UC 11072 de los demandantes, y de acuerdo al análisis concluyen que para regresar el lindero oeste de la parcela U.C. 11072 de los demandantes a su posesión original (según base gráfica del MIDAGRI) debe desplazarse, desde el punto A vértice o ángulo que hace el muro de ladrillos 10.05 m hacia el oeste y desde el punto B 6.12 hacia el oeste.

Lo que conlleva a establecer que efectivamente los linderos se encuentran dentro de la U.C. 11072, que de acuerdo y como han advertido y desarrollado los peritos ingenieros agrónomos para determinar el área es realmente es ocupada por los demandados en su propiedad la U.C. 11073, que incluso en su base gráfica registral solo muestra un área de 5.7390 hás y que en el registro en la respectiva partida aparece con área mayor de 5.7570, es decir una diferencia de 180 metros cuadrados menos. Así como la discrepancia existente en el predio en copropiedad del demandante, que según registros tiene 2 hectáreas pero en base grafica solo tiene 1.8671, es decir 1,329 metros cuadrados menos de lo que aparece en registros. Lo que importa que la discrepancia existente de área reales según base gráfica y lo que realmente tiene los predios, frente a las inscritas no conlleva a establecer que el área registrada sea la real y en base a ello se reclame judicial la reivindicación o restitución,

sino a lo que realmente tienen en extensión cada predio, siendo aparente lo que exhibe el registro.

Por ello se toma en cuenta lo que aparece en base gráfica y establecido por los peritos ingenieros, y si restamos el exceso que aparecen en las partidas de ambos predios U.C 11072 1,329 m² y si el área reclamada en exceso es de 3,437 m², se le debe restar los 1,329 m² que no tiene la base gráfica de la U.C 11072, el área a restituir y que en exceso aparecería en la U.C. 11073 sería 2,108 m² y que estarían dentro del predio U.C. N° 11073 de propiedad de los demandados, lo que se determinaría siempre y cuando la parte demandante acredite título de propiedad a efecto de reivindicar tal área.

DÉCIMO TERCERO.- Respecto al título que exhiben los demandados, respecto al predio U.C. 11073 y que según la base gráfica registral cuenta con una área de 5.7390 Hás, la cual discrepa con las 5.7570 Hás que se describe en la Partida N° 11008002; dicha inscripción se efectuó en mérito al Decreto Legislativo N° 667; así conviene y resulta oportuno recordar a manera de recuento cronológico e histórico legislativo, que por iniciativa del Instituto Libertad y Democracia, el Poder Ejecutivo por encargo del Poder Legislativo, vía delegación de facultades expidió el Decreto Legislativo N° 667, que reguló los requisitos y formas de inscripción de la propiedad y/o posesión de los predios rurales en el denominado Registro de Predios rurales, que forman parte del Registro Predial; asimismo, con posterioridad a la aprobación de la Ley N° 25902 Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura se creó el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, este organismo ahora incorporado a COFOPRI tuvo como objetivo el titular y/o perfeccionar la titulación a fin de lograr la inscripción de los predios rústicos que fueron adjudicado en aplicación del Decreto Ley N° 17716, adicionalmente también la ley establece que se debe realizar el catastro de todos los predios que tiene que ver con la afectación de la Ley de Reforma Agraria. El PETT se convirtió así en un organismo técnico administrativo del Ministerio de Agricultura que a nivel nacional realiza acciones dirigidas a lograr el saneamiento físico de los predios rurales afectados y expropiados con fines de reforma agraria – Decreto Ley 17716- con el fin de proceder a su inscripción registral para otorgar a sus titulares el ejercicio pleno de su derecho.

DÉCIMO CUARTO.- El Decreto Legislativo 667 - Ley del Registro de Predios Rurales en su artículo 22° estableció el plazo de cinco años para la adquisición por prescripción de un predio rural a favor del conductor directo y, mediante los artículos siguientes, que se detallan más adelante, estableció un procedimiento de carácter registral para obtener la inscripción de la posesión, como paso previo para lograr después la inscripción de dominio a favor del poseedor que acreditara haber poseído el predio ininterumpidamente, y de manera pacífica y pública por el referido plazo. El artículo 26° del referido decreto reguló las pruebas de la posesión, las que debían ser presentadas ante el Registro Predial, para que se admitieran dichas inscripciones, dichas pruebas debían acreditar una “posesión directa”, acorde con la entonces vigente Constitución de 1979; el referido artículo 26° fue modificado por Ley N° 26838, con relación a las condiciones de la pruebas exigidas para acreditar la posesión



inscribible y para efectos de adicionar la posibilidad de presentar pruebas documentales distintas a las enumeradas por la ley.

DÉCIMO QUINTO.- Asimismo, el artículo 23° del referido Decreto Legislativo 667, establecía la notificación a la posesión inscrita en el que dicha notificación se señalará que de no presentarse oposición alguna durante los 30 días siguientes a la fecha del primer día de su publicación, se procederá a la inscripción, en forma automática, del derecho de propiedad del solicitante, sin requerirse declaración judicial previa; y, el artículo 24° refería que la oposición a la inscripción del derecho de posesión deberá presentarse por escrito al "Registro Predial", acompañada de pruebas instrumentales que acredite que el titular con derecho inscrito no se encuentra explotando económicamente el predio ni poseyéndolo de acuerdo a lo señalado en el primer párrafo del artículo 22. El registrador deberá remitir la oposición al Juez de Tierras competente, con lo que se tendrá por presentada la demanda a efectos de expedirse el auto admisorio de la instancia. El registrador deberá inscribir la oposición en la partida registral correspondiente. Culminado el procedimiento judicial, el Juzgado de Tierras deberá enviar una copia de la resolución consentida al "Registro Predial". Si la oposición es declarada fundada, el registrador, por el solo mérito de la copia de dicha resolución, deberá cancelar el asiento donde corre inscrito el derecho de posesión y cualquier otro asiento posterior que sea consecuencia del mismo. Si la oposición es declarada infundada, el registrador deberá inscribir la propiedad del predio rural a nombre del poseedor de dicho predio cuyo derecho se encuentra inscrito en el "Registro Predial. La oposición a la inscripción de la prescripción se sujeta a las normas del proceso abreviado; este último párrafo fue incorporado por el artículo 1 de la Ley N° 27559.

DÉCIMO SEXTO.- En tal sentido, se advierte de manera inequívoca que la hoy demandante y alguno de sus copropietarios del predio parcela U.C. N° 10586 nunca interpusieron su oposición a la inscripción del derecho de posesión a favor de los esposos hoy demandados dentro del plazo legal establecido, de allí que el derecho de posesión inscrito se convirtió a derecho de propiedad, por mandato legal.

Téngase presente que la parte demandante solo acredita tener título respecto al área materia de declaración de mejor derecho y reivindicación, contrastado con la base gráfica del Ex COFOPRI Rural, hoy en administración del Ministerio de Desarrollo Agrario de **1.8671 Hás.** y no de las 2.00 que aparece en el registro. Téngase presente que nuestro sistema registral no es constitutivo ni convalidante para que prevalezca lo que el registro informa o aparece registrado, por lo que la discrepancia entre el registro y el catastro debe prevalecer este último, y conlleva a que se rectifique o corrija la información que el registro proporciona.

Por otro lado, y como se ha indicado, la determinación de mejor derecho de propiedad no debe limitarse al análisis de antigüedad de las inscripciones de los supuestos propietarios oponentes, sino que este debe abarcar un análisis de la validez y eficacia de los títulos, puesto que una preferencia basada únicamente en la anticipación temporal de la inscripción resulta vacía de justicia y podría convalidar actos contrarios



al ordenamiento jurídico, teniendo en cuenta además que la propiedad no es un derecho que otorgue el registro; por lo que, corresponde declarar infundada la pretensión de mejor derecho de propiedad.

Por último, tenemos que respecto a la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción. De allí que el mejor derecho reclamado como la reivindicación también debe ser desestimado, en cuanto los demandados al haber adquirido la propiedad de la U.C. 11073 bajo el amparo del Decreto Legislativo N°667 – Ley del Registro de Predios Rurales, a través del derecho de posesión y convertido a propiedad, importa una prescripción adquisitiva de dominio administrativa a cargo del Proyecto Especial de Tierras y el Registro como medio de publicidad y mecanismo de oposición, que no la hubo en su oportunidad.

DÉCIMO SÉTIMO.- Conforme lo prevé el artículo 412° del Código Procesal Civil, la condena de costas y costos procesales corresponde a la parte vencida.

Por los fundamentos expuestos, el Juez Titular del Primer Juzgado Civil de Chimbote, administrando Justicia a nombre de la Nación, **FALLO:**

DECLARANDO INFUNDADA la demanda interpuesta por Lile Gonzales Advincula sobre Mejor derecho de propiedad y Reivindicación de bien inmueble contra Samame Machay Alberto German y Cristina Aquilina Pinedo de Samame.

Con costos y costas procesales. Consentida o ejecutoriada la presente resolución:

ARCHÍVESE el expediente en el modo y forma de ley. **Notifíquese.-**