

2º JUZGADO CIVIL - SEDE PAUCARPATA
EXPEDIENTE : 00507-2008-0-0412-JM-CI-02
MATERIA : REIVINDICACION
JUEZ : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ PANTIGOSO
ESPECIALISTA : YANAHUAYA ROSALES, RUBEN
DEMANDADO : PROCURADURIA DEL MINISTERIO DEL INTERIOR ,
PROCURADOR PUBLICO A CARGO DE LOS ASUNTOS JUDICIALES DE LA POLICIA
NACIONAL DEL PERU ,
IE PNP NEPTALI VALDERRAMA AMPUERO ,
PROCURADOR PUBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA ,
DEMANDANTE : ASOCIACION CENTRO DE ESPARCIMIENTO LIMA EL POTAO ,



Resolución N° 93

SENTENCIA N° 124 - 2015

Paucarpata, dos mil dieciséis
Agosto diez.-

VISTOS: Aparece de autos que en la página 31 a 42, subsanada en la página 56, la ASOCIACIÓN CENTRO DE ESPARCIMIENTO LIMA EL POTAO interpone demanda de reivindicación y consecuente restitución de lo indebidamente ocupado del inmueble de 8765.74 m2 ubicado en la calle Pizarro N° 132 del distrito de Paucarpata, accesión a la edificación construida de mala fe y lanzamiento accesorio y la dirige en contra de PROCURADURÍA DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, PROCURADURÍA DEL MINISTERIO DEL INTERIOR e INSTITUCIÓN EDUCATIVA NEPTALÍ VALDERRAMA AMPUERO.

FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA: Indica que es una persona jurídica que a través de una actividad común persigue un fin no lucrativo. Así, las personas jurídicas no lucrativas pueden realizar actividades económicas, sin que el desarrollo de las mismas descarte la generación de excedentes, los que no pueden repartirse, sólo invertirse a los fines de la entidad. Producto de sus actividades adquirió la propiedad del bien materia de litis de su anterior propietario "Fondo de Bienestar 30 de Agosto" conforme a las escrituras públicas de fechas 07 de agosto de 1995 y 9 de agosto de 1995 suscritas ante notario público e inscrita en los Registros Públicos. Señala que remitió una carta notarial a la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero a fin que cumplan con desocupar el inmueble ubicado en la avenida Pizarro N° 132 Porongoche, limitándose la demandada a emitir una constancia expedida por el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local Arequipa Sur – de fecha 10 de agosto de 2006 en la que consta que la institución educativa pertenece a su jurisdicción. La institución educativa se encuentra en posesión del inmueble sublitis, lo ha realizado sin la existencia de un justo título que pudiese legitimar su derecho posesorio sobre el mismo, siendo la demandante la propietaria del bien por lo que solicita su restitución. Respecto de las edificaciones, señala que la parte demandada ha edificado sobre el inmueble de mala fe.

La demanda es admitida mediante resolución N°4 de la página 59.



CONTESTACIÓN DEL PROCURADOR PÚBLICO A CARGO DE LOS ASUNTOS JUDICIALES DEL MINISTERIO DEL INTERIOR

En la página 154 y siguientes el procurador señala que no existe Resolución Administrativa Ministerial expedida por el Ministerio del Interior que designe el predio sub litis a favor de la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero que deban defender su vigencia, validez o cumplimiento, por lo tanto carece de objeto el petitorio de la demanda en cuanto respecta a esta parte.

CONTESTACIÓN DEL PROCURADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO EN ASUNTOS DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ.

Contesta en la página 334 y siguientes, negando y contradiciendo la demanda, señala que el inmueble no pertenece a la demandante, porque este viene siendo conducido por el Centro Educativo Neptalí Valderrama Ampuero por más de 27 años en forma pública, pacífica y de buena fe, creado según Resolución Directoral N°0262-78-GC/JP de fecha 06 de febrero del año 1978 y con la Resolución Directoral N°01000-USE-AS de fecha 18 de octubre de 1995 se autoriza la creación y ampliación del nivel inicial que hoy se ubica en el predio sublitis. Indica que de la escritura pública de donación presentada con la demanda, se advierte que la Asociación de Bienestar 30 de Agosto otorga donación a la Asociación Centro de Esparcimiento Lima El Potao y han sido firmadas mediante Asamblea general extraordinaria en su debida oportunidad por estos servidores públicos estando en situación de actividad PNP y por tanto se demuestra que estos integrantes al amparo del artículo 2° inciso 13 y 17°, 70° y 73° de la Constitución el inmueble ha sido otorgado a favor del Estado PNP y que actualmente es administrado por la Dirección de Bienestar de la PNP que viene funcionando por más de 27 años la institución educativa demandada como se puede demostrar mediante los Certificados Literales y la Declaratoria de Fábrica, según Resolución N° 1774-C-90-CPA de fecha 25 de octubre de 1990, el arquitecto don Hugo Abraham Dávila Anguis con CAP 82 declara haber constatado las construcciones. Los indicados documentos públicos y su debida inscripción tanto registral y administrativa, documentos que obran en autos como anexos fueron dados en el marco de la figura de primera de dominio y con el cumplimiento de todos los requisitos y procedimientos de Ley y como aparece de la demanda, debió interponerse dentro de los diez años conforme lo establece el artículo 2001° inciso 1 del Código civil, pasando mas de 27 años que el accionante interpone su demanda sobre supuesta reivindicación de propiedad inmueble, excediendo los plazos de prescripción, por lo que la demanda debe declararse infundada o improcedente.

CONTESTACIÓN DE LA PROCURADURÍA PÚBLICA A CARGO DE LOS ASUNTOS JUDICIALES DEL GOBIERNO REGIONAL.

Contesta en la página 397 señalando que la Institución Educativa demandada por Convenio que viene funcionando desde el año 1998 en el ámbito de la UGEL AREQUIPA SUR en mérito al convenio que se ha firmado en el cual la Policía Nacional del Perú representado por el Ministerio del Interior solicita suscribir un convenio interinstitucional para el funcionamiento de una Institución



Educativa, según normatividad vigente a la fecha del convenio, de ese modo , la institución educativa Neptalí Valderrama Ampuero contaba con local propio ubicado en la calle Pizarro N° 132 del distrito de Paucarpata y donde actualmente funciona. Indica que existe una falta de conexión lógica entre el petitorio y los hechos porque en los documentos presentados por la parte demandante se hace referencia a más de 14000 m2 y en la demanda solo se pretende un aproximado de 8000 m2.

OTROS ASPECTOS PROCESALES: Mediante resolución N° 10 de la página 119 se declaró improcedente el pedido de intervención litisconsorcial formulada por el Presidente de la Asociación de Padres de Familia de la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero. Mediante resolución N° 16 de la página 190 se admite la contestación del Procurador público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio del Interior, integrándose a la relación procesal al PROCURADOR PÚBLICO ENCARGADO DE LOS ASUNTOS JUDICIALES DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ por resolución N° 19 de la página 209. Mediante resolución N° 25 se tiene por contestada la demanda por parte del Procurador Público especializado en los asuntos judiciales de la Policía Nacional del Perú, declarándose improcedente la denuncia civil formulada en contra de la Superintendencia de Bienes Nacionales. La contestación de la procuradora pública del Gobierno Regional e admitida mediante resolución N° 29 de la página 402. **Mediante resolución N° 30 de la página 409 se declaró rebelde a la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero;** sin embargo se apersona su director mediante escrito de la página 433. Por resolución N° 34 de la página 460 se declaró saneado el proceso. Por resolución N° 37 de la página 499 se fijó los puntos controvertidos, se admitió los medios probatorios y se fijó fecha para la audiencia de pruebas. En la página 527 obra el acta de audiencia de pruebas, llevándose a cabo la inspección judicial y de oficio se admite la pericia que deben efectuar dos peritos a efecto de efectuar un levantamiento de las construcciones y determinar el área materia de litis, actuándose la prueba documental ofrecida. La pericia es presenta y obra de folios 660 a 667. La continuación de la audiencia de pruebas se llevó a cabo según acta de la página 723, vencido el término de alegatos y a solicitud de la parte demandante, la causa fue sentenciada, declarándose fundada la demanda, sentencia que fue anulada por la Tercera Sala Civil, disponiéndose que se expida nueva sentencia y expedida esta la Sala nuevamente la anula, quedando la causa nuevamente expedita para ser sentenciada; y,

CONSIDERANDO: Que;

PRIMERO: *Sobre los puntos controvertidos*

Los puntos controvertidos fijados mediante resolución N° 37 son: **1)** Establecer el derecho de propiedad de la demandante sobre todo el bien inmueble materia de proceso o sobre parte de él. **2)** Determinar el derecho de propiedad de los demandados o de alguno de ellos sobre todo el bien inmueble materia del proceso o parte de él. **3)** Determinar el mejor derecho sobre el bien materia de proceso a favor de la demandante o de los demandados. **4)** Determinar si las



edificaciones construidas en el inmueble han sido hechas de mala fe por parte de los demandados.

SEGUNDO: Respecto del primer y segundo puntos controvertidos. 1) *Establecer el derecho de propiedad de la demandante sobre todo el bien inmueble materia de proceso o sobre parte de él.* 2) *Determinar el derecho de propiedad de los demandados o de alguno de ellos sobre todo el bien inmueble materia del proceso o parte de él.*

2.1. Como se aprecia del certificado literal de la partida N° 04003276 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa corriente de la página 13 a 18, rubro C asientos 004 y 005, la Asociación Centro de Esparcimiento Lima – El Potao adquirió la totalidad del predio ubicado en la zona de Porongoche de un área de catorce mil cuatrocientos veinte metros cuadrados.

2.2. Del informe pericial de la página 660 a 667 elaborado por los ingenieros civiles Luz Marina Lima Vargas y Roger Vásquez Aragón se aprecia que el área del terreno que viene ocupando la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero es de 8 704.36 metros cuadrados y que se encuentra ubicado dentro del terreno de propiedad de la las Asociación Centro de Esparcimiento Lima El Potao descrito en el punto 2.1, ahora denominado avenida Pizarro N° 132 del distrito de Paucarpata.

2.3. Cabe hacer presente que no puede considerarse que el área materia de litis sea propiedad del Estado por haber sido donado por policías en actividad que eran miembros de la Asociación de Bienestar 30 de Agosto a favor de la entidad demandada, tal como lo sostiene el procurador público especializado en asuntos de la Policía Nacional del Perú, porque el hecho que los miembros de la asociación donante hayan sido miembros de la Policía Nacional, no enerva lo dispuesto por el artículo 78° del Código civil, el cual establece fundamentalmente que la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de estos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas; es decir, la donación no fue efectuada por los miembros integrantes sino por la Asociación de Bienestar 30 de Agosto.

2.4. Respecto del área reclamada; si bien en la demanda se consigna que los demandados ocupan un área de 8 765.74 metros cuadrados, debe considerarse que según peritaje de la página 660 a 667 el área es menor, únicamente 8 704.36 metros cuadrados, lo que deberá tenerse presente.

TERCERO: Respecto al tercer punto controvertido. *Determinar el mejor derecho sobre el bien inmueble materia de proceso a favor de la demandante o de los demandados*

3.1. La reivindicación es la acción real por excelencia, que puede promoverse en cualquier momento por ser imprescriptible, y que permite al propietario no poseedor, demandar en vía de restitución y devolución, el bien que detenta un tercero que no es propietario; sin embargo, la acción reivindicatoria procede



contra el poseedor con título de propiedad que incluso pudiera tener su dominio inscrito en los registros públicos; en cuyo caso, se debe ventilar como cuestión probatoria el mejor derecho de propiedad; así lo estableció la Corte Suprema en la CAS. N° 1320-2000 ICA publicada el 30 de junio del año 2004 en el diario oficial El Peruano. La propiedad, es el poder jurídico que entre otros, permite al propietario reivindicar un bien.

3.2. Con el certificado literal de dominio y el dictamen pericial ya mencionados, se encuentra acreditado indubitablemente que el área de terreno que viene ocupando la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero pertenece a la Asociación demandante, careciendo de derecho la parte demandada sobre el referido predio, tanto más que la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Paucarpata que obra en la página 289 presentada por el procurador público especializado de los asuntos de la Policía Nacional, únicamente señala que la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero se encuentra infecto al pago de autoavalúo, asimismo, la presentación de la declaración jurada de autoavalúo no enerva el derecho de propiedad de la parte demandante.

3.3. El procurador de la Policía Nacional también señala que el derecho que tiene la asociación demandante a reclamar el terreno ha prescrito en atención al artículo 2001° inciso 1 del Código civil, el cual dispone que las acciones reales prescriben a los diez años; sin embargo, debe considerarse que el artículo 927° del Código civil señala que la acción reivindicatoria es imprescriptible.

3.4. En conclusión, al haberse demostrado el derecho de propiedad que tiene la parte demandante y la posesión que viene ejerciendo la Institución Educativa Neptalí Valderrama Ampuero del área reclamada, resultando irrelevante las autorizaciones que haya obtenido para funcionar, debe disponerse la reivindicación del área reclamada del inmueble sublitis a favor de la parte demandante en empleo del artículo 923° del Código civil, amparándose la demanda por aplicación a contrario del artículo 200° del Código procesal civil, por cuanto el derecho con el que cuenta la parte demandada (*pagos de autoevalúo*) no le es oponible.

CUATRO: Sobre el cuarto punto controvertido: *Determinar si las edificaciones construidas en el inmueble han sido hechas de mala fe por parte de los demandados.*

4.1. El artículo 943° del Código civil dispone que *“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”*; entonces, debe determinarse la existencia de mala fe en las edificaciones que ambas partes coinciden que existen y que fueron constatadas en la inspección judicial así como por los peritos.

4.2. La mala fe es definida como *toda intención perversa o convicción íntima de que no se actúa legítimamente, ya sea por existir una prohibición legal o una disposición en contrario, o por saber que se lesiona un derecho ajeno o no se*



cumple con un deber propio (Cabanellas, citado por Silvia Godenzi Montañez en la Obra Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas, Tomo V, página 279. Gaceta Jurídica). Por el contrario, la buena fe en el constructor, es una equivocada creencia nacida en el error excusable respecto a la propiedad del suelo en que se construye o, en todo caso, una errónea creencia sobre la legitimidad del título que ostenta el constructor, es decir, éste considera que su título le faculta para construir (DIEZ PICAZO. Citado por Gunther Gonzales Barrón en su obra Derechos reales. Primera Edición 2005 Jurista Editores. Página 646).

4.3. Respecto de las construcciones realizadas con posterioridad a la declaratoria de fábrica inscrita en el rubro B asiento 003 de la partida N° 00034725 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, se tiene lo siguiente: La mala fe por parte de los demandados se encuentra acreditado con el hecho que al momento de edificar sobre el área materia de litis, sabían que el área de terreno que venían ocupando no les pertenecía. El conocimiento proviene de lo dispuesto por el artículo 2012° del Código civil, el cual dispone que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. No puede alegarse buena fe, porque no puede existir creencia que el terreno sobre el cual edificaron, les pertenecía, tampoco pueden argumentar que los demandados tenían un título para edificar válidamente. **En conclusión**, al haber construido en terreno ajeno de **mala fe**, porque no podía desconocer el contenido de la inscripción y porque no tenían título que pudiera vislumbrar que el terreno les pertenecía, debe disponerse la consecuencia lógica del artículo 943° del Código civil, solicitado por la parte demandante de declarar la accesión de la edificación (*hacer suyo lo edificado de mala fe sin obligación de pago, ya que no se ha solicitado la demolición de las edificaciones a costo del constructor*).

4.4. La Tercera Sala Civil ha precisado que debe analizarse la mala o buena fe de las construcciones efectuadas antes de la adquisición del inmueble por parte de la demandante (*donación*) y que constan en la declaratoria de fábrica establecida en el rubro B, asiento N°003 de la partida registral N°00034725.

4.4.1. El suscrito, en aplicación del principio de independencia regulado por el artículo 16° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, considera que las construcciones referidas por la Superior Sala Civil, al ser edificadas antes de la adquisición de la propiedad por parte de la demandante, también fueron objeto de la donación por parte de la anterior propietaria (*en la donación se considera todo lo que le corresponde conforme a la cláusula séptima de la escritura de fecha 09 de agosto de 1995, que es posterior a la declaratoria de fábrica inscrita con fecha 12 de julio de 1992*) ; es por ello, que en el petitorio de la demanda (*ver folio 34*), la demandante considera como suyas las construcciones y reclama únicamente las efectuadas con posterioridad, construcciones posteriores, que fueron constadas en la inspección judicial. Esta posición es reforzada por lo siguiente:



- A) La declaratoria de fábrica según Resolución N° 1 774-C-90-CPA de fecha 25-10-90, el arquitecto don Hugo Abraham Dávila Anguis declara haber constatado edificaciones en el terreno materia de litis.
- B) La declaratoria de fábrica, es inscrita en Registros Públicos por solicitud de quien entonces era propietario con fecha **12 de julio del año 1993**, Fondo de Bienestar de la Guardia Civil del Perú, quien luego de cambiar de denominación mediante escritura pública de fecha 11 de marzo del año 1994 por Asociación de Bienestar 30 de Agosto, dona, con fechas **7 y 9 de agosto de 1995, LA TOTALIDAD DE LO INSCRITO A FAVOR DE LA DEMANDANTE (TANTO EL TERRENO COMO LAS EDIFICACIONES QUE ESTABAN INSCRITAS).**

4.4.2. Por tanto, si las edificaciones fueron materia de la donación a favor de la Asociación demandante, no cabe emitir pronunciamiento sobre la buena o mala fe de la parte demandada en la edificación analizada.

4.5. En conclusión, acreditada la mala fe en la edificación de las construcciones reclamadas, debe disponerse su accesión (*hacen suyas*), tal como ha sido solicitada en la demanda, en aplicación a contrario del artículo 200° del Código procesal civil.

QUINTO: Sobre las costas y costos

En aplicación del artículo 413° del código procesal civil, los demandados se encuentran exonerados del pago de los costos y costas.

Por estos fundamentos, administrando justicia en nombre de la Nación, y **teniendo en cuenta que por disposición del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, las instancias superiores deben emitir pronunciamiento sobre el fondo, conforme a la Resolución Administrativa N° 0 02-2014-CE-PJ.**

RESUELVO:

1) Declarar **FUNDADA** la demanda de reivindicación interpuesta por ASOCIACIÓN CENTRO DE ESPARCIMIENTO LIMA EL POTAO en contra de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA NEPTALÍ VALDERRAMA AMPUERO, PROCURADURÍA PÚBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL, PROCURADURÍA DEL MINISTERIO DEL INTERIOR, GOBIERNO REGIONAL, y PROCURADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO EN ASUNTOS DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERU sobre reivindicación; en consecuencia, dispongo que la parte demandada **RESTITUYA** la posesión del área de 8 704.36 metros cuadrados que se encuentran dentro de la propiedad de la parte demandante e inscrito en los Registros Públicos en la partida N° 04003276, a hora signado como Avenida Pizarro N° 132 del distrito de Paucarpata, una vez firme la presente resolución.



2) DISPONGO a favor de la asociación demandante, la accesión de las construcciones edificadas por la parte demandada con posterioridad a la declaratoria de fábrica inscrita, sin obligación de pago.

3) EXONERO a los demandados del pago de costas y costos.

Así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho.

