



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
SEGUNDA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL**

PONENCIA

Exp. Nro.00274-2018-0 (Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo)

DEMANDANTE : JHON ALEXANDER ESQUIVEL CHÁVEZ
DEMANDADO : SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ
MATERIA : REIVINDICACION

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO:DOCE.-

En la ciudad de Trujillo, a los veintiún días del mes de marzo del año dos mil diecinueve, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad integrada por los magistrados: Doctora **HILDA CHÁVEZ GARCÍA**, Jueza Superior Titular en calidad de Presidenta; Doctor **DAVID FLORIÁN VIGO**, Juez Superior Titular Ponente; Doctor **HUGO ESCALANTE PERALTA**, Juez Superior Provisional; actuando como Secretaria la Doctora Yolanda Vereau Espejo; producida la votación en audiencia pública, según constancia que antecede, emiten la siguiente resolución.

I. MATERIA DEL RECURSO.-

Se trata del recurso de apelación interpuesto por **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ**, a través de su abogado César Yuniór Valera Malca, contra la sentencia contenida en la resolución número **OCHO**, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, obrante de folios ciento ochenta y tres a ciento noventa y dos, expedido por el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, en el extremo que resolvió: Declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **JHON ALEXANDER ESQUIVEL CHÁVEZ** contra **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ** sobre reivindicación; en consecuencia, **ORDENO** al demandado **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ** desocupe y entregue el inmueble ubicado en Av. La Marina, Km. 559, Carretera Panamericana Norte Ubic. Rur Fundo Primavera, Sub Lote 01, Lote 02-A (60 m²), distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, en un plazo máximo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento contra los demandados y todos los que se encuentren en dicho lugar.

II. ANTECEDENTES.-

2.1. Mediante escrito de folios treinta a treinta y cinco, el señor **JHON ALEXANDER ESQUIVEL CHÁVEZ** interpuso demanda de **REIVINDICACIÓN**



contra **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ**, a fin de que se ordene al demandado a que le restituya el bien ubicado en la Carretera Industrial Km 599, Lote 02-A (60 m²), Sector Primavera, del distrito y provincia de Trujillo, departamento de la Libertad (actualmente Sub Lote 01), cuya propiedad se encuentra debidamente inscrita en la Partida Electrónica Nro. 11321602 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Nro. V de la SUNARP – Sede Trujillo; asimismo, demandó, como pretensión acumulada objetiva accesoria, el pago de los **FRUTOS DEJADOS DE PERCIBIR** por todo el tiempo que poseyó el referido demandado el mencionado bien inmueble, más el pago de costas y costos del proceso.

2.2. Mediante resolución número **UNO**, de fecha nueve de marzo del dos mil dieciocho, que obra en el folio treinta y seis, se resolvió **ADMITIR** a trámite la demanda, efectuándose el traslado de la misma al demandado, por el plazo de treinta días para que la conteste, bajo **APERCIBIMIENTO** de ser declarado **REBELDE**, en caso de incumplimiento.

2.3. Ejercitando su derecho de defensa, por escrito de folios ciento diecinueve a ciento treinta y ocho, subsanado mediante el escrito obrante en el folio ciento cuarenta y cuatro, el señor **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ** contestó la demanda, solicitando que la misma sea declarada improcedente o, en su defecto, infundada. Por resolución número **TRES**, de fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho, que obra en el folio ciento cuarenta y cinco, se resolvió tener por **CONTESTADA** la demanda y se **DECLARÓ SANEADO** el proceso, por existir una relación jurídica procesal válida.

2.4. Mediante resolución número **CUATRO**, de fecha dos de julio del dos mil dieciocho, obrante de folios ciento cincuenta y dos a ciento cincuenta y tres, se resolvió que se **FIJEN LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS**; asimismo, se **ADMITIERON LOS MEDIOS PROBATORIOS** y se procedió a la **ACTUACIÓN** de los mismos. Posteriormente, el dos de octubre del dos mil dieciocho, según acta obrante de folios ciento setenta a ciento setenta y uno, se llevó a cabo la **AUDIENCIA DE PRUEBAS** y la **INSPECCIÓN JUDICIAL**.

2.5. Finalmente, mediante la sentencia contenida en la resolución número **OCHO**, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, que obra de folio ciento ochenta y tres a ciento noventa y dos, se resolvió declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda; en consecuencia, se ordenó que el demandado **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ** desocupe y

entregue el inmueble ubicado Av. La Marina, Km. 559, Carretera Panamericana Norte, Ubicado en el Rur Fundo Primavera Sub Lote 01, Lote 02-A (60 m²), distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, en un plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento contra los demandados y todos los que se encuentren en dicho lugar. Contra esta sentencia, la parte demandada **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ**, a través de su abogado César Yuniór Valera Malca, ha interpuesto su recurso de apelación, cuyos fundamentos principales serán resumidos en el ítem siguiente.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.-

El demandado **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ**, a través de su abogado César Yuniór Valera Malca, mediante el escrito de folios doscientos tres a doscientos doce, interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número **OCHO**; siendo sus fundamentos esencialmente los siguientes:

a) *"(...) no se cumplió con identificar el bien de forma idónea y no existe una posesión indebida del bien por parte del demandado, a esto se suma la vulneración a los principios de legalidad, el principio de congruencia procesal, al debido proceso, al derecho de defensa, y a la debida motivación de las resoluciones judiciales (...)"*.

b) *"Respecto a la supuesta posesión indebida del bien por parte del demandado, tal posesión indebida no existe, puesto que el demandado tiene la calidad de propietario del inmueble sub litis que posee, pues tal como se ha probado en el proceso, el demandado adquirió tal derecho por el contrato de compraventa por escritura pública, celebrado el 23 de enero del año 2010 con el señor Eduardo Esquivel Sánchez en calidad de vendedor, por el cual se pagó el justo precio de S/. 30,000.00 soles (treinta mil y 00/100 soles). Es en virtud a este acto jurídico válido que el demandado ostenta la posesión legítima del bien inmueble sub Litis, y tiene el dominio respecto del bien por cuanto está en pleno ejercicio de su derecho de propiedad"*.

c) *"Por ello, el acto de adquirir fecha cierta y producir eficacia jurídica, le da validez al documento de compraventa de bien inmueble y al acto jurídico celebrado, máxime si fue suscrito y legalizado ante el Notario Público de Trujillo, Dr. Carlos A. Cieza Urrelo, más aún, si para la celebración del acto jurídico de compraventa a favor del recurrente (23 de enero de 2010), medió buena fe e inclusive se realizó el pago del justo precio del bien de acuerdo la señalado en la clausula segunda del contrato de compraventa"*.

d) *"Como se evidencia del considerando sétimo de la sentencia impugnada, el juzgado hace un análisis jurídico paupérrimo de lo argumentado por el demandado en el escrito de contestación de demanda, respecto al derecho de propiedad que le asiste, así*



como de la norma legal que regula la materia sub Litis, es decir, el juzgado no le da la importancia debida al acto jurídico válido de compra venta celebrado el 23.01.2010 entre el recurrente como comprador y Eduardo Esquivel Sánchez como vendedor, en virtud del cual se constituye al demandado como propietario el bien materia de Litis. Por el contrario, el juzgado pretende dejar sin efecto tal acto jurídico de compra venta sin más argumento que lo descrito en el considerando sétimo, aun cuando tal acto jurídico es plenamente válido y no ha sido cuestionado en vía de acción, al desconocer los derechos de propiedad del demandado, no valorando el dominio legítimo del bien que este tiene desde el 23.01.2010 producto del acto jurídico de compra venta válido que celebró el demandado, atenta contra los derechos constitucionales del recurrente pues no se pronuncia idóneamente respecto de la validez del referido acto jurídico, sino que da entender que el mismo es nulo sin más argumento, sin haber sido cuestionado la validez del mismo en vía de acción, conforme a ley”.

e)“(…) el demandado desconocía completamente que el señor Eduardo Esquivel Sánchez, quien en todo tiempo se decía ser propietario del inmueble sub Litis, no fuera propietario del inmueble enajenó pues fue este quien arrendó el inmueble durante los 2 años anteriores a la compra venta. Sin embargo, aun cuando este no era propietario, nuestro Código Civil regula la figura de la compra venta de bien ajeno en el artículo 1539°”.

f)“(…)el demandante se constituye en propietario registral del inmueble sub Litis, teniendo pleno conocimiento que su padre biológico, el señor Eduardo Esquivel Sánchez, había transferido el inmueble en compra venta a favor del recurrente quien había pagado el justo precio pactado y quien tenía posesión del inmueble, el demandante actúa manifiestamente de mala fe. Sin embargo, al amparo de los artículos 1539, y 1540° y 1541° del Código Civil el demandado no opta por la rescisión del contrato sino que decide continuar con su derecho de propiedad”.

g)“(…) el juzgado no hace una debida e idónea identificación del inmueble a reivindicar, no se realizó un peritaje para determinar fehacientemente si el inmueble a reivindicar realmente está dentro predio matriz inscrito en la Partida N°1117313 del Registro de Propiedad inmueble de La Libertad, no se determinó pericialmente si el inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11321602 determinó pericialmente si el inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11321602 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad, realmente es el inmueble que posee el demandado, el a quo de forma arcaica identifica el bien con las solas afirmaciones del demandado, no cumpliendo idóneamente con el requisito b) identificar el bien, de la acción reivindicatoria por lo que debió desestimarse la demanda”.

h)“(…) el a quo omite pronunciarse respecto a la improcedencia de la demanda por manifiesta falta de interés para obrar, habiendo demostrado el recurrente, a través del escrito de contestación de demanda, que el proceso de conciliación extrajudicial que

es requisito de procedencia exigible en el proceso de reivindicación, adolece de manifiesta nulidad, por cuanto no se desarrolló conforme al margen de la ley de la materia, cumpliendo todos los alcances que la Ley de Conciliación N° 26872, modificada por el Derecho Legislativo N° 1070 así como del Decreto Supremo N° 014-2008-JUS que Aprueba el Reglamento de la Ley de Conciliación. Al ser la acción reivindicatoria materia conciliable extrajudicialmente, el demandante debió haber desarrollado el proceso de conciliación extrajudicial conforme al margen de la ley de la materia, a efectos de poder accionar judicialmente, sin este requisito previo de procedencia no se puede acceder a la vía judicial, tal proceso extrajudicial debe ser plenamente válido y eficaz, no debe adolecer de nulidad alguna. Sin embargo, en el proceso seguido, se demostró que la conciliación extrajudicial que precede al proceso, adolece de nulidad por cuanto en el trámite de la segunda invitación a conciliar no se cumplen los parámetros de la ley y el reglamento de conciliación extrajudicial, por lo que debía ser declarado nulo es proceso de conciliación extrajudicial, y por ende IMPROCEDENTE la demanda por manifiesta falta de interés para obrar, pues no se agotó la vía previa extrajudicial”.

i) "Tales argumentos sustentados detalladamente en la contestación de demanda, no fueron valorados por el a quo, quien no emitió pronunciamiento alguno respecto al tema, simplemente se ignoró lo señalado por el demandado, vulnerando el principio de Congruencia Procesal y el Derecho de defensa del recurrente, al ni quisiera denegar lo alegado, sino que simplemente omite emitir juicio de valor respecto a validez o nulidad del proceso de conciliación extrajudicial”.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA.-

4.1. Sobre el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.-

1. Tenemos que es uno de los derechos fundamentales o constitucionales que tiene todo sujeto de derecho (persona natural, persona jurídica, concebido, patrimonio autónomo, entes no personales, etc., teniendo estos la situación jurídica de demandante o demandado según el caso) al momento de recurrir al órgano jurisdiccional (Juez en representación del Estado) a fin de que se le imparta justicia, existiendo garantías mínimas para todos los sujetos de derecho que hagan uso o requieran de la intervención del Estado para la solución de su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica; utilizando para ello el proceso como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos.
2. El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva no comprende necesariamente obtener una decisión judicial acorde con las pretensiones formuladas por el sujeto de derecho que lo solicita o petitiona, sino más bien la atribución que tiene el Juez a dictar una resolución conforme a derecho y siempre que se cumplan los requisitos procesales mínimos para ello; es decir, este derecho

supone obtener una decisión judicial sobre las pretensiones deducidas por el actor ante el órgano jurisdiccional respectivo, siempre que se utilicen las vías procesales adecuadas, pero no necesariamente tal decisión es la solicitada por el actor; ya que la misma puede ser favorable o desfavorable a las pretensiones ejercidas.

3. En nuestra legislación, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva lo tenemos regulado en el artículo 139 de la Constitución Política, que señala: **"Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional"**. Asimismo, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil prescribe: **"Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso"**. Y el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece: **"En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso"**.
4. A la tutela jurisdiccional efectiva, debemos relacionarla con la finalidad de todo proceso, establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que preceptúa: **"El Juez deberá atender 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 su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia"**.

4.2. En relación a la Acción Reivindicatoria.-

5. En principio, debemos señalar que el derecho de propiedad se encuentra reconocido y protegido a nivel constitucional y legal. Así, el artículo 70 de la Constitución Política de 1993 prescribe: **"El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley (...)"**.
6. De otro lado, el artículo 923 del Código Civil establece: **"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social dentro de los límites de la ley"** y el artículo 927 del mismo código sustantivo señala: **"La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél adquirió el bien por prescripción"**.

7. Al respecto, reiteradas ejecutorias supremas definen la acción reivindicatoria. Así, tenemos la siguiente: **"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"**¹.

4.3. Facultad del órgano de segunda instancia.-

8. La garantía constitucional de la instancia plural, prevista en el inciso 6) del artículo 139 de nuestra Constitución Política, impone al Órgano Jurisdiccional Revisor el deber de pronunciarse obligatoriamente sobre la forma y el fondo del proceso judicial que se ha remitido en apelación; sin embargo, de no existir alguna situación de manifiesta nulidad en el proceso, la instancia superior deberá limitar su conocimiento de acuerdo a las reglas y principios de la etapa de impugnación, entre los cuales se encuentra -como uno de los más importantes- aquel principio que delimita el conocimiento del Órgano Superior a los términos y condiciones estrictamente contenidos en la impugnación presentada, denominado por la dogmática procesal como principio del llamado efecto parcialmente devolutivo **"tantum devolution quantum appellatum"**, en cuya virtud el órgano superior debe reducir los límites de su revisión a las únicas cuestiones promovidas en el recurso materia de apelación.

9. El principio de la limitación recursal es considerado por el Magistrado Vergara Gotelli en su Fundamento de Voto emitido con motivo del Expediente Nro. 05178-2009-PA/TC, de la siguiente manera:

11. La actividad recursiva en nuestro sistema procesal tiene como uno de sus principales principios el de limitación, conocido como "Tantum Apellatum Quantum Devolutum" (...) que significa que el órgano revisor al resolver la impugnación debe pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso (...). Significa ello que el Tribunal revisor sólo puede conocer y decidir aquellas cuestiones que ha limitado la impugnación del recurrente; en consecuencia (...) no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; y más aún, no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas porque éstas han quedado ejecutoriadas, salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente.

¹Casación Nro. 3017-2000-Lima, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 05 de noviembre del 2001, p. 7959.

4.6. Análisis del caso concreto.-

10. Antes de analizar el asunto puesto a nuestro conocimiento, es necesario reiterar las razones que llevaron al señor Juez a declarar fundada la pretensión de reivindicación, esto a efecto de verificar con el nuevo análisis (en base a los cuestionamientos realizados por la parte apelante), si la decisión tomada es o no correcta. Dichas razones se resumen en los siguientes considerandos de la resolución apelada: "**QUINTO.**- *En el presente caso, considerando el primer punto controvertido: Determinar si vía reivindicación, corresponde ordenar al demandado Segundo Sebastián Cienfuegos Gálvez, desocupe y entregue a favor del demandante Jhon Alexander Esquivel Chávez, el inmueble ubicado en la carretera Industrial Km 559 Lote 02-A (60m²) Sector Primavera, del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La libertad (actualmente sub lote 01) inscrito en la PE 11321602 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Nro. V de la SUNARP – Sede Trujillo – Oficina Registral Trujillo. Como se observa de autos en el presente caso, la propiedad del bien inmueble que se pretende reivindicar se encuentra inscrita en la Partida electrónica N°11321602, expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral N° V, Sede Trujillo [fs.04] en la que consta que Jhon Alexander Esquivel Chávez ha adquirido la propiedad del inmueble inscrito en la presente partida electrónica, en mérito a la división y partición efectuada por sus anteriores propietarios, del inmueble ubicado en Av. La Marina, Km. 559 carretera Panamericana Norte Ubic. Rur fondo Primavera Sub Lote 01 Trujillo. Acreditando de esta manera el demandante su derecho de propiedad del bien inmueble. Cumpliéndose de esta manera el primer requisito para la reivindicación prescrito en el cuarto considerando de la presente resolución en cuanto a) la prueba fehaciente de propiedad del bien que se pretende reivindicar.*

SEXTO.-*Con respecto a la identificación del bien a reivindicar; de ello se tiene que el bien sub materia de Litis se encuentra ubicada en Av. La Marina, Km. 559 Carretera panamericana Norte Ubic. Rur. Fundo Primavera Sub Lote 01, distrito y provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, y de la Partida electrónica N°11321602 [fs.03], se tiene que el área es de 190.02 M², con perímetro 69.37 m., por lo que se identifica el área a reivindicar con siguientes linderos y medidas perimétricas: ·Por el frente: con la Carretera Industrial (Av. La Marina) en línea recta de 7.58 m. ·Por la derecha: con propiedad de V.G. Servicios en línea recta de 29.10 m. ·Por la izquierda: con el sub lote 2 (unidad 2) en línea recta de 26.16 m. ·Por el fondo: con propiedad de V.G. servicios, en línea recta de 6.53 m. En este orden de ideas, en cuanto al segundo elemento exigido en el cuarto considerando de la presente resolución para la reivindicación en cuanto a la b) identificación del bien, se encuentra acreditado.*

SÉTIMO.- *En cuanto a determinar el tercer presupuesto considerando en el cuarto considerando de la presente resolución c) es decir la posesión indebida por parte del demandado; al respecto el demandado Segundo Sebastián Cienfuegos*



Gálvez, señala en su escrito de contestación de demanda, que el mes de abril del año 2008, suscribió contrato de arrendamiento con el señor Eduardo Esquivel Sánchez, asimismo señala el demandado que, "mediante contrato de Compraventa de fecha 23 de enero del 2010, celebrado en calidad de comprador y el señor Eduardo Esquivel Sánchez como vendedor, se enajenó a su favor el inmueble ubicado en carretera Industrial Km. 559, Lote 02, Sector Primavera, del distrito y provincia de Trujillo, con área de 233.16 m², por el que canceló la suma de S/. 30,000.00 soles (TREINTA MILY 00/100 SOLES)"; Sin embargo el demandado reconoce en el mismo escrito de contestación de demanda que, "mediante carta notarial cursada por el demandante toma conocimiento que el referido inmueble conforme al Asiento C0001 de la Partida N° 11117313 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Trujillo se inscribió la traslación de dominio por sucesión intestada a favor de la señora Julia Luzmila Rojas Vásquez, al haber sido declarada heredera legal del causante Segundo Chávez Ruiz, en calidad de cónyuge supérstite, llegando a la conclusión que el inmueble jamás ha sido de propiedad del señor Eduardo Esquivel Sánchez". (...) por ello pone a conocimiento que al haber sido estafado por el señor Eduardo Esquivel Sánchez, iniciará las acciones legales. Asimismo de la partida electrónica del inmueble materia de litis se observa que el supuesto propietario Eduardo Esquivel Sánchez al momento de transferir la propiedad, esto es el 23 de enero del 2010 [fs.110 a 111], al ahora demandado, no figura como tal. En ese sentido, teniendo en cuenta el principio de publicidad registral según el Art. 2012 del Código Civil, el demandado Segundo Sebastián Cienfuegos Gálvez conocía que Eduardo Esquivel Sánchez no era el propietario del inmueble materia de litis al momento de celebrar el contrato de compraventa". Contra esta resolución judicial, el demandado **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ**, ha deducido, a través de su escrito de apelación, nueve cuestionamientos impugnatorios, los cuales serán resueltos a continuación.

11. En el **primer y sétimo cuestionamientos** el recurrente sostiene que no se ha cumplido con identificar de forma idónea el inmueble *sub litis*, toda vez que no se realizó un peritaje para determinar fehacientemente si realmente está dentro del predio matriz inscrito en la Partida Nro. 1117313 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad. Todo ello ha generado que se vulneren los principios de legalidad, congruencia procesal y debido proceso, y los derechos de defensa y motivación escrita de las resoluciones judiciales.
12. Al respecto, es importante señalar que conforme lo establece la doctrina y la jurisprudencia, la identificación del inmueble, en los procesos de reivindicación, se configura como un presupuesto para emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo. Así, se requiere de la determinación



exacta del bien que se encuentra en disputa, lo cual supone que deba ser preciso, delimitado y debidamente identificado.

13. Ingresando al caso concreto, valorando el contenido de la Partida Nro. 11321602 de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral Nro. V – Sede Trujillo, obrante en el folio tres, advertimos que el inmueble *sub litis* está plenamente identificado, señalándose en el rubro “DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE” lo siguiente: Av. La Marina, km. 559 Carretera Panamericana Norte Ubic. Rur. Fundo Primavera Sub Lote 01, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, con linderos y medida perimétricas: por el frente: con la Carretera Industrial (Av. La Marina) en línea recta de 7.58 m., por la derecha: con propiedad de V.G. Servicios en línea recta de 29.10 m, por la izquierda: con el sub lote 2 (unidad 02) en línea recta de 26.16 m., por el fondo: con propiedad de V.G. servicios, en línea recta de 6.53 m., área del terreno: 190.02 m² y perímetro: 69.37 m.
14. Asimismo, se observa claramente que el inmueble *sub litis* deriva de uno de mayor cabida, que se encontraba inscrito en la Partida Nro. 11117313, tal como consigna el rubro: “A) ANTECEDENTE DOMINIAL”; por consiguiente, a diferencia de lo que señala la parte recurrente, advertimos que el inmueble *sub litis* si está plenamente identificado, por lo que resultaba fútil que se ordenase la intervención de un perito para determinar si el referido inmueble se encontraba o no dentro de uno de mayor cabida. Por estas razones, los dos cuestionamientos analizados no pueden ser amparados.
15. En los **segundo, tercero y cuarto cuestionamientos** el demandado sostiene que no ha ejercido posesión indebida sobre el inmueble *sub litis*, pues tiene la calidad de propietario al adquirirlo de buena fe a través del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 23 de enero del 2010 que celebró con el señor Eduardo Esquivel Sánchez. Asimismo, refiere que dicha compraventa no ha sido considerada por el juez, quien solo se limitó a desconocer su eficacia al declararlo nulo con el argumento consignado en el considerando sétimo de la apelada.
16. Sobre el particular, es importante señalar que en el considerando sétimo de la sentencia impugnada no se declaró la nulidad del contrato de compraventa de fecha 23 de enero del 2010, sino que se concluyó correctamente que el demandado no había probado tener derecho para poseer el bien *sub litis*, toda vez que él mismo había reconocido que su

supuesto título de propiedad se había derivado de un contrato de compraventa en donde el vendedor (Eduardo Esquivel Sánchez) no era el real propietario del inmueble transferido.

17. En efecto, lo que ha ocurrido en el presente proceso es que la parte demandada no ha cumplido con su carga de probar, tal como prescribe el artículo 196 del Código Procesal Civil, la cual consistía en acreditar que ejercía la posesión sobre el inmueble *sublitis* de forma legítima. Así, si bien en autos obra anexado de folios ciento diez a ciento once un contrato de compraventa de fecha 23 de enero del 2010, por el cual el demandado buscaba acreditar su propiedad sobre el referido inmueble, lo cierto es que tal documental carece de toda eficacia probatoria, ya que el mismo demandado señaló en los puntos 9 y 10 de su escrito de contestación de demanda, obrante de folios ciento diecinueve a ciento treinta y ocho, lo siguiente: "9. *Así mismo, por medio de esta sorpresivamente tome conocimiento que el referido inmueble conforme al Asiento C0001 de la Partida N° 11117371 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Trujillo, se inscribió la traslación de dominio por sucesión intestada a favor de la señora Julia Luzmila Roja Vásquez, al haber sido declarada heredera legal del causante Segundo Chávez Ruiz, en calidad de cónyuge supérstite, **llegando a la conclusión que el inmueble jamás ha sido de propiedad del señor Eduardo Esquivel Sánchez. Debo precisar que mi persona adquirió el inmueble de buena fe, por motivos que todos los contratos de arrendamientos del año 2008, habían sido suscritos por mi persona y el señor Eduardo Esquivel Sánchez, en calidad de propietario del inmueble, y jamás habíamos tenido problemas.** 10. **Por ello, pongo a conocimiento que al haber sido estafado por el señor Eduardo Esquivel Sánchez, iniciaré las acciones legales ante el Ministerio Público, pues como bien lo prescribe el artículo 196° del Código Penal, que prescribe sobre el delito de estafa, el bien jurídico que se protege en el tipo penal de estafa es el patrimonio individual, siendo irrelevante que el objeto materia del delito sea mueble o inmueble, de los valores económicos que se encuentren bajo la relación de señorío (...).**"*

18. En este sentido, lo manifestado por la mencionada parte procesal constituye una declaración asimilada, tal como prescribe el artículo 221 del acotado Código Adjetivo², que contraria válidamente el contenido del contrato de compraventa de fecha 23 de enero del 2010, llegando a restarle total eficacia probatoria.

² "Art. 221 del CPC. Declaración asimilada. Las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas, aunque el proceso sea declarado nulo, siempre que la razón del vicio no las afecte de manera directa"



19. De este modo, lo alegado por el demandado en su escrito de apelación, en el sentido que adquirió la propiedad del bien *sub litis* de buena fe o que el mencionado contrato de compraventa resulta válido, no puede desvirtuar su declaración asimilada ni el hecho que no ha cumplido con su carga de probar, por lo que los tres cuestionamientos analizados deben ser rechazados.
20. En los **quinto y sexto cuestionamientos** el recurrente argumenta que desconocía que el señor Eduardo Esquivel Sánchez no fuera propietario del inmueble *sub litis*, pues fue este quien arrendó el inmueble durante los dos años anteriores a la compraventa. Sin embargo, en el caso que no hubiese sido propietario, la transferencia sería plenamente válida, debido a que ha operado la figura de la venta de bien ajeno prescrita en los artículos 1539 a 1541 del Código Civil; asimismo, basándose en dicha figura, refiere optar por continuar con su derecho de propiedad en vez de rescindir el contrato.
21. Al respecto, como hemos dejado establecido en los considerandos dieciséis a diecinueve de la presente decisión judicial, el hecho que el demandado haya declarado en su escrito de contestación de demanda que el señor Eduardo Esquivel Sánchez no era el propietario del inmueble *sub litis* y que por ello lo denunciaría por el delito de estafa, genera que el contrato de fecha 23 de enero del 2010 pierda su valor probatorio, por lo que en modo alguno puede servir como prueba para respaldar una posesión legítima sobre el señalado bien inmueble.
22. De este modo, la invocación de figuras como la venta de bien ajeno o el desconocimiento de la calidad de propietario del vendedor no pueden revertir lo manifestado por el demandado ni el efecto que ha generado su declaración asimilada. Por estas razones, el quinto y sexto cuestionamiento también deben ser rechazados.
23. En los **dos últimos cuestionamientos** el demandado sostiene que el juez de instancia no ha emitido decisión alguna sobre la improcedencia de la demanda por manifiesta falta de interés para obrar del demandante, a pesar que ha demostrado en su escrito de contestación de demanda que el proceso de conciliación extrajudicial, que es requisito de procedencia, adolece de manifiesta nulidad, por cuanto no se desarrolló conforme a los alcances de la Ley de Conciliación Nro. 26872, modificada por el D. Leg. Nro. 1070, así como por el D.S. Nro. 014-2008-JUS que Aprueba el Reglamento de la Ley de Conciliación.

24. Al respecto, tenemos que el penúltimo párrafo del artículo 16-A de la Ley de Conciliación prescribe: *"En caso de conclusión del procedimiento conciliatorio sin acuerdo, si dicha Acta hubiese sido presentada en proceso judicial, y no se haya cuestionado la nulidad formal en la primera oportunidad que tiene para hacerlo, se produce la convalidación tácita de la misma. **De haberse producido cuestionamiento por la parte contraria** o haber sido advertida por el Juez al calificar la demanda **dará lugar a la devolución del Acta, concediendo un plazo de quince (15) días para la subsanación**".* Del citado enunciado normativo se tiene que lo único que puede cuestionar el demandado, en aquellos procesos en los que la materia controvertida era de conciliación obligatoria, es el Acta de Conciliación sin acuerdo por contener vicios que ameritan su nulidad formal.
25. Esta limitación en el ejercicio de derecho de defensa se justifica en el hecho que lo que debe presentar el demandante, para acreditar que agotó la vía extrajudicial de resolución de conflictos, con su escrito de demanda es el Acta de Conciliación. De este modo, cualquier otro tipo de cuestionamiento, que no se refiera en estricto a la mencionada Acta, no podrá ser meritudo en el proceso judicial, dejándose a salvo el derecho del que se siente perjudicado para realizar las acciones correspondientes contra el Centro de Conciliación Extrajudicial a fin de que se determine la responsabilidad que esta tiene a la luz de los dispositivos legales regulados en la Ley de Conciliación y su reglamento.
26. Ingresando al caso en concreto, tenemos que el recurrente en su escrito de contestación de demanda cuestiona la validez del aviso de la segunda invitación a conciliar y el acto de notificación, más no el Acta de Conciliación sin acuerdo, por lo que los supuestos vicios que alega no pueden ser meritudos en el presente proceso, tal como hemos dejado establecido en el considerando precedente, dejándose así a salvo el derecho del demandado para que efectúe las acciones correspondientes contra el Centro de Conciliación Extrajudicial. De este modo, los dos últimos cuestionamientos deben ser rechazados.
27. En consecuencia, según el análisis efectuado en los fundamentos precedentes, se ha concluido que los argumentos de la apelación no enervan lo decidido por el señor Juez de primer grado, debiendo **CONFIRMARSE** la resolución apelada.



V. DECISIÓN.-

En consecuencia, estando a las razones expuestas, quienes suscribimos como Jueces Superiores integrantes de la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación. **DECIDIMOS:**

5.1. DECLARAR: INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el demandado **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ**, a través de su abogado César Yunior Valera Malca, mediante el escrito de folios doscientos tres a doscientos doce.

5.2. CONFIRMAR: la sentencia contenida en la resolución número **OCHO**, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, obrante de folios ciento ochenta y tres a ciento noventa y dos, expedido por el Quinto Juzgado Especializando en lo Civil de Trujillo, en el extremo que resolvió: Declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **JHON ALEXANDER ESQUIVEL CHÁVEZ** contra **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ** sobre reivindicación; en consecuencia, **ORDENO** al demandado **SEGUNDO SEBASTIÁN CIENFUEGOS GÁLVEZ** desocupe y entregue el inmueble ubicado en Av. La Marina, Km. 559, Carretera Panamericana Norte Ubic. Rur Fundo Primavera, Sub Lote 01, Lote 02-A (60 m²), distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, en un plazo máximo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento contra los demandados y todos los que se encuentren en dicho lugar. Anótese, notifíquese y devuélvase oportunamente. **Actuó como Ponente, el señor Juez Superior Titular, Dr. David Florián Vigo.**

SS.
CHÁVEZ GARCÍA
FLORIÁN VIGO
ESCALANTE PERALTA