



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
SEGUNDA SALA CIVIL**

Expediente : 00056-2012-0-0901-JR-CI-02
Demandante : Alfonso Félix de la Cruz Valdivia
Demandada : Carmen Aurora Vales Rondón.
Materia : Reivindicación.
Juzgado : Segundo Juzgado Civil.

RESOLUCIÓN NÚMERO

Independencia, cinco de marzo
del año dos mil catorce.-

VISTA la causa en audiencia pública con informe oral
Interviniendo como ponente el juez superior Torres López, según lo previsto en
el inciso 2) del artículo 45 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y
Considerando:

Primero.- Antecedentes.- Viene en apelación la sentencia contenida en la
resolución 31 de 09 de julio de 2013, en el extremo que declara fundada la
demanda de reivindicación incoada por don Alfonso Félix de la Cruz Valdivia
contra Carmen Aurora Vales Rondón; consecuentemente ordena que la
demandada Carmen Aurora Vales Rondón cumpla con desocupar y entregar la
casa habitación de propiedad de Alfonso Félix de la Cruz Valdivia ubicada en
la calle 31 Mz. Q Lote 30, modelo M, Cooperativa de Vivienda El Empleado
Municipal Ltda. 408, hoy Jr. Tauro Nro. 835 Urb. Mercurio 2 Etapa distrito de
Los Olivos (antes San Martín de Porres) consentida o ejecutoriada que sea
cúmplase; con costas y costos del proceso.

Segundo.- Fundamentos de la apelación.-

Mediante escrito de folios 519, doña Carmen Aurora Vales Rondón, expresa lo
siguiente:

2.1. He presentado medios probatorios suficientes que prueban que soy
propietaria del bien inmueble que ocupo hace **más de 36 años 6 meses y
días** conforme contrato de adjudicación de 22 de marzo de 1982, otorgado
por la Cooperativa de Vivienda del Empleado Municipal Ltda. 408 Lima.

2.2. Dicho contrato es único título de propiedad, otorgado por la Cooperativa de
Vivienda, conforme se deja constancia en su texto.

2.3 El demandante Alfonso Félix de la Cruz, nunca ha sido socio de la
Cooperativa.

Tercero.- Evaluación Jurídica.-

3.1. Mediante escrito presentado el 06 de enero de 2012, de folios 55 a 69 don
Alfonso Félix de la Cruz Valdivia interpone demanda de reivindicación, contra
doña Carmen Aurora Vales Rondón, respecto el inmueble ubicado en la calle
31 Mz Q Lote 30, actualmente Jr. Tauro 835 Urb. Mercurio 2 etapa del distrito



Los Olivos (antes San Martín de Porres) con título inscrito a su favor en Registros Públicos.

3.2. La demanda, se sustenta en la copia certificada de la Partida 44111985, de folios 3 a 6, inscrita en Registros Públicos el 11 de abril de 1994, en el asiento C2, por venta de la Cooperativa de Vivienda del Empleado Municipal a favor del demandante respecto a la propiedad bien inmueble materia de reivindicación. Dicha inscripción hace referencia a la escritura pública 11 de octubre de **1989**, suscrita ante Notario Público Daniel Céspedes.

3.3. Por su parte la demandada, mediante escrito presentado el 08 de marzo de 2012, de folios 207 a 226, contesta la demanda, indicando que es la legítima propietaria con título contenido en el contrato de adjudicación otorgado el 22 de marzo de **1982**, por la Cooperativa de Vivienda del Empleado Municipal Ltda 408 de Lima, según obra de folios 81 a 82

3.4. En el presente caso, se advierte la existencia de 2 títulos de propiedad respecto al mismo bien; para la solución del conflicto de intereses, se aplica el artículo 1135 del Código Civil que establece que cuando el bien inmueble concurren diversos acreedores a quien el mismo se ha obligado a entregarlo, se prefiere **al acreedor de buena fe**, cuyo título ha sido primeramente inscrito, **o en defecto de inscripción al acreedor cuyo título sea de fecha anterior**. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

3.5. El título de propiedad de fecha cierta más antiguo, corresponde a la demandada, según se aprecia de folios 80 a 84, corroborado con la posesión del inmueble, según abundante prueba escrita de folios 163 y siguientes, tales como recibos de luz a su nombre desde el año de 1981; recibos de agua desde 1982; declaración jurada de auto avaluó desde 1992 y otros

3.6. En este marco, el colegiado considera que la inscripción del demandante, no cumple el requisito de buena fe, que exige en forma expresa la norma civil citada; tanto más que referida inscripción se produjo 7 años después de la adjudicación del inmueble a favor de la demandada, quien ya tenía derecho de propiedad y venía ocupando el inmueble a esa fecha.

3.7. A ello se agrega que en el asiento, 3 de folios 4, figura una **anotación de demanda de nulidad de adjudicación de dominio ordenada por el Juez del 21 Juzgado Civil de Lima**; admitida a trámite el 8 de agosto de 1990, es decir en un tiempo bastante próximo a la adjudicación efectuada a favor del demandante por la Cooperativa de Vivienda del Empleado Municipal.

3.8. Dicha anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, interpuesta por la demandada Carmen Aurora Vales Rondón no figura cancelada, al momento de interponer la demanda; por lo que la presunción de validez de las inscripciones, en el presente caso se ve afectada.

3.9 Debe tenerse presente que uno de los efectos principales de la anotación de demanda es guardar la prioridad o el rango del derecho a favor del



demandante, en virtud a lo cual al finalizar el proceso en caso favorable, los efectos de la sentencia se retrotraen a la fecha en que se anotó la demanda

3.10. En este marco, la sentencia venida en grado de apelación debe ser revocada declarando infundada la demanda, exonerando al demandante de del pago de costos y costos por haber tenido motivos atendibles para litigar.

Fundamentos por los que:

REVOCARON: La sentencia contenida en la resolución 31 de 09 de julio de 2013, en el extremo que declara fundada la demanda de reivindicación incoada por don Alfonso Félix de la Cruz Valdivia contra Carmen Aurora Vales Rondón; con lo demás que contiene. **REFORMÁNDOLA:** La declararon **INFUNDADA.** Sin costas ni costos. Notifíquese y devuélvase.

SS

Torres López

López Vásquez

Díaz Zegarra