



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

EXPEDIENTE : 00353-2017-0-2402-JM-CI-01  
DEMANDANTE : ROOSEVELT TELLO ARRIETA  
DEMANDADO : BAUTISTA FERNANDEZ ANDAHUA  
MATERIA : REIVINDICACIÓN  
PROVIENE : JUZGADO MIXTO DE YARINACOCHA

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO: TRECE**

Pucallpa, veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno.

**VISTOS:** En Audiencia Pública, conforme la certificación que antecede, se emite la siguiente resolución, interviene como ponente el señor Juez Superior **ROSAS TORRES**.

**I. RESOLUCIÓN MATERIA DE IMPUGNACIÓN**

Es materia de apelación la **Resolución N° 16**, que contiene la sentencia de fecha **28 de setiembre de 2020**, obrante en autos a folios 249-259, que resuelve: “*Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda de **REIVINDICACION**, interpuesta por **ROOSEVELT TELLO ARRIETA**, contra **Bautista Fernández Andahua**, la misma que obra a fojas veintiocho a treinta y cuatro, en consecuencia, **se ordena** al demandado **Bautista Fernández Andahua** restituir la posesión al demandante, de la fracción de 17 ha con 2,881.72 m<sup>2</sup>; siendo sus medidas perimétricas y linderos los siguientes: Por el norte con una línea recta de 300.00 ml colindando con propiedad de terceros; por el sur con una línea recta de 315.93 ml, colindando con una fracción posesionada por David Fernández; por el este con una línea recta de 508.52 ml, colindando con el predio Suiza; por el oeste con una línea recta de 644.28 colindando con misión Suiza, del bien denominado Predio Reforma I Etapa Parcela 24-B, inscrita en la Partida Registral N° 40011326, **bajo apercibimiento** de lanzamiento en caso de incumplimiento, acto que será ejecutado contra aquellos que ocupan el bien y/o terceros ajenos a la relación establecida entre demandante y el demandado, con lo demás que contiene”.*

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

De folios 294-301, obra el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, ampliando sus fundamentos de apelación con escrito a folios 313-314 señalando básicamente como agravio:

1. *“(…) El Juez de la causa hace mención al artículo 2202 del Código Civil, haciendo una mala interpretación de dicho artículo, toda vez que en el mencionado artículo se refiere a casos de que se presente controversia cuando dos propietarios se encuentran inscritos en los registros públicos, lo cual no se da en el presente caso, se trata de un propietario que tiene dominio y posesión directa de bien y de un propietario registral sin dominio del bien, incurriendo en la causal de falta de motivación de resoluciones judiciales y una mala interpretación de las normas del Código Civil.*
2. *En el fundamento noveno de la sentencia, el Juez precisa que el tercer requisito, se cumple porque el demandado es el quien ocupa el bien a reivindicar, lo cual se acredita con la inspección judicial realizado por el juzgado y con la contestación, olvidándose de que el demandado ocupa el bien con un justo título de fecha cierta y de buena fe, toda vez que durante el proceso no se ha presentado alguna denuncia penal por usurpación u otro delito similar con lo cual se acredite la mala fe del demandado; causas que deberá ser corregido conforme al petitorio por Colegiado Superior.*
3. *El demandante no ha cumplido con los requisitos para el ejercicio de la acción reivindicatoria, pues nunca ha tenido la posesión del inmueble por lo que, no puede reclamar la restitución de un bien que no lo tuvo y a un poseedor de buena fe y que ya adquirió derechos de propiedad sobre el bien por el transcurso del tiempo y más aún cuenta con un título de fecha cierta.*
4. *El juzgado no se pronuncia sobre la adquisición de propiedad vía usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, conforme al segundo párrafo del artículo 927 del Código Civil, la acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. Como es el presente caso el recurrente Bautista Fernandez Andahua, adquirió derecho de propiedad sobre el inmueble por el transcurso del tiempo, desde año 2007 al 2020 han transcurrido 13 años y sobre este existe proceso judicial desde el año 2014 en el mismo juzgado, expediente 00342-2014-21-2402-JM-CI-01, el cual se encuentra en la etapa de actuación de pruebas y con medida cautelar de anotación de demanda.*
5. *La nueva sentencia fue emitida con los mismos fundamentos de la primera sentencia emitida mediante resolución N° 13 de fecha 5 de noviembre de 2018, el cual fue declarada nula por el superior en grado, y no ha tenido en cuenta los criterios adoptados por la sala superior.*



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

6. Ofrece como prueba nueva la copia certificada de la Partida Electrónica N° 11123739, de inscripción de sección especial de predios rurales predio Reforma I Etapa parcela N° 24-B2, área 70 HAS. 5,222 M2 U.C 066620-Yarinacocha, el cual es la parcela donde se encuentra posesionado el demandado Bautista Fernandez Andahua y no en el predio denominado Predio reforma I Etapa Parcela 24-B, inscrita en la Partida N° 40011326 de los Registros Públicos de Pucallpa, tal como se indica en la sentencia, el cual advierto al Colegiado superior analice con mejor criterio las pruebas presentadas en la apelación de sentencia”.

**III. FUNDAMENTOS DE LA SALA PARA RESOLVER:**

**PRIMERO: Objeto del Recurso de Apelación**

1. El artículo 364° del Código Procesal Civil, señala que el Recurso de Apelación: “(...) tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”, asimismo, en el artículo 366° del acotado código, se precisa puntualmente en lo que respecta a la fundamentación del agravio que: “El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria”<sup>1</sup>.

**SEGUNDO: Delimitación de la controversia**

2. La resolución impugnada ha resuelto declarar fundada en parte la demanda de reivindicación. Conforme a los argumentos expuestos en el recurso de apelación, la controversia se centra en determinar si la decisión impugnada se ha emitido con arreglo a ley y a los actuados, teniendo en cuenta que se acusa defecto de valoración probatoria y motivación de resolución.

**TERCERO: Institución Jurídica de la Reivindicación**

3. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 923° del Código Civil, el derecho subjetivo de propiedad, implica el poder de reivindicar el bien, en tal sentido,

<sup>1</sup> “En virtud del aforismo brocardo “**tantum devolutum quantum appellatum**”, el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo incidirá sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso. En la segunda instancia, la pretensión del apelante al impugnar la resolución, es la que establece la cuestión sobre la que debe versar el recurso”. Cfr. Casación N° 1203-99-Lima, El Peruano, 06 de diciembre de 1999, pág. 4212.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

el **artículo 927° del mismo cuerpo normativo** regula el ejercicio del poder de reivindicación, desprendiéndose que: 1) *se interpone por el propietario del bien*; 2) *la acción es imprescriptible*; y, 3) *no procede contra quien adquirió el bien por prescripción adquisitiva (toda vez que éste sería el nuevo titular del bien)*.

4. En la **Doctrina** se ha señalado que: *“La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico que recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos). Cuatro atributos o derechos confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar”*<sup>2</sup>.
5. En tal sentido, **reivindicar es recuperar**, esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario (...). En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente, por esto se dice que, la **acción reivindicatoria** es el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, por tanto, en todos los casos sirve para obtener un pronunciamiento de fondo sobre la titularidad de la cosa, sea que el demandado cuente con título dominial, o sea mero poseedor sin título. En ambas hipótesis, el Juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el *verusdominus*. Por tal fundamento, es menester *rechazar la antigua definición*, por la cual, *la reivindicación es el instrumento que permite al propietario no poseedor hacer efectivo su derecho a exigir la restitución del bien respecto del poseedor no propietario*<sup>3</sup>.
6. Cabe precisar que la reivindicación es el “mecanismo de tutela de la propiedad que permite al propietario la recuperación de un bien suyo que esté en posesión de un tercero, siempre y cuando, este no tenga un derecho (personal o real) oponible a aquel; ínsitamente está consagrada a la determinación o declaración de certeza del derecho de propiedad del reivindicante y a la condena del poseedor a la restitución del bien. En ese sentido la acreditación del derecho de propiedad del demandante es un requisito de procedencia de la reivindicación. Hay aquí una relación antecedente – consecuente entre la determinación del derecho de propiedad del reivindicante y la condena de restitución del bien que pesaría sobre el

<sup>2</sup> **AVENDAÑO VALDEZ**, Jorge, “Comentarios al artículo 923 del Código Civil, Definición de Propiedad”, en Código Civil Comentado, Tomo V-Derechos Reales, Gaceta Jurídica, Lima-Perú.

<sup>3</sup> **GONZALES BARRON**, Gunther, *Proceso de Desalojo (y posesión precaria)*, Jurista editores, tercera edición, febrero 2016, p. 169-171.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

poseedor, entonces si el demandado alega también ser propietario debe resolverse la naciente incertidumbre en base a criterios de oponibilidad de derechos.<sup>4</sup>

7. En este orden de ideas, siendo que en la reivindicación se exige ciertos **requisitos de procedencia** que son los siguientes: **I) El actor debe probar la propiedad del bien.** No basta acreditar que el demandado no tenga derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. Es necesario, por tanto, el título de propiedad del demandante. **II) El demandado debe poseer el bien.** Pues la reivindicatoria pretende que el derecho se torne efectivo mediante la recuperación de la posesión. En doctrina se admite que la acción es viable contra quien dejó de poseer el bien en forma dolosa una vez entablada la demanda. **III) El demandado no debe ostentar derecho alguno que le permita mantener la posesión del bien.** Si la finalidad de la reivindicación es recuperar la posesión contra aquel que posee el bien ilegítimamente o no tiene derecho a poseerlo, resulta evidente que esa acción también procede contra aquel que no obstante tener un título, no tiene derecho a ocupar el inmueble por cuanto su título ha sido otorgado por persona que no estaba legitimada. **IV) No basta individualizar al demandante y al demandado, pues también es necesario que el objeto litigioso sea identificado.** Pues los bienes deben individualizarse para conocer sus límites físicos, lo que permitirá establecer con exactitud (o, por lo menos, con determinación aproximada) hasta donde se extienden las facultades del propietario. Si se prueba la propiedad del actor, pero el objeto no puede ser localizado o individualizado, entonces se desestimaré la demanda<sup>5</sup>.

**CUARTO: Antecedentes**

8. En el presente caso, mediante escrito de folios 28-34, el señor Roosevelt Tello Arrieta, interpone demanda de reivindicación, contra el señor Bautista Fernandez Andahua, solicitando como pretensión originaria principal, la reivindicación de la fracción de su propiedad que viene ocupando el demandado, ubicada en la parte final del Predio Reforma I Etapa – Parcela 24 – B (de 1409502.00 m<sup>2</sup>, con un perímetro de 6963.22 ml) habiendo afectado un área de 123 Has. 3,567 m<sup>2</sup>, con un perímetro de 5,847.61 ml, predio

<sup>4</sup> Cas. N° 10-2014 La Libertad, El Peruano 30-06-2016, C 6to, p. 78641.

<sup>5</sup> GONZALES BARRON, op. cit., p.171-172.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

ubicado en la Carretera Federico Basadre Km. 15, Distrito de Yarinacocha, Provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali, inscrita en la Partida Electrónica N° 11095560 de los Registros Públicos de Pucallpa, partida independizada de la Partida Electrónica N° 40011326 del Registro de Predios y como pretensión accesoria el lanzamiento del inmueble reclamado, así como una indemnización por la suma de cien mil nuevos soles por los frutos percibidos del bien que ostenta el demandado como pago de indemnización.

9. Calificada la demanda con Resolución N° 01 de fecha 13 de febrero de 2017, a folios 35, se admitió a trámite la demanda, con escrito de fecha 06 de junio del 2017 a folios 55-59, el demandado contestó la demanda, y seguido el proceso conforme a su naturaleza se expidió sentencia contenida en la Resolución N° 13 de fecha 05 de noviembre de 2018. a folios 169-177, resolviendo declarar fundada en parte la demanda, resolución que fue materia de apelación, y con sentencia de vista contenida en la Resolución N° 06 de fecha 23 de setiembre de 2019, a folios 236-242, se resolvió declarar nula la sentencia, ordenaron al Juez de la causa renovar el acto procesal viciado.
10. Y devuelto el expediente a su juzgado de origen se expidió la Resolución N° 15 de fecha 28 de octubre de 2019, disponiendo poner los autos a despacho para emitir sentencia, emitiéndose la sentencia de fecha 28 de setiembre de 2020, que obra de folios 249-259, declarando fundada en parte la demanda interpuesta, sustentando su decisión, principalmente, en que se ha cumplido con determinar la concurrencia de todos los requisitos para amparar la reivindicación, quedando resuelto el primer, segundo y tercer punto controvertido, ya que se ha acreditado que el demandante es el propietario y la demandada es quien ocupa el bien, por lo cual corresponde restituir el área del lote ocupado por la demandada a la demandante y ordenar su lanzamiento.

**QUINTO: ANÁLISIS SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO**

**Primer elemento: Se acredite la propiedad del inmueble que se reclama**

11. **Titularidad del bien.** Como se ha indicado, los procesos en los que se pretende la **reivindicación** de un bien determinado, suponen que **el demandante deba acreditar la titularidad del bien a reivindicar**, siendo de cargo de la parte **demandada, probar que se cuenta con título suficiente para mantener la posesión del bien**; para lo cual, debemos proceder a



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

evaluar si en base a los medios probatorios aportados al presente proceso, concurren los requisitos establecidos por ley para estimar la demanda.

12. En el presente caso, se aprecia que al analizar la pretensión reivindicatoria, a folios 01 a 24 obra el certificado literal del predio Reforma I Etapa/Parcela N° 24 inscrito en la Partida Electrónica N° 40011326, el cual es adjudicado al demandante Roosevelt Tello Arrieta y al señor Gardel Cárdenas Torres, predio que posteriormente fue independizado en dos parcelas, pudiendo advertir que la parcela 24-B se encontraba a nombre de los adjudicatarios antes citados, asimismo, el ahora demandante Roosevelt Tello Arrieta adquirió el 50% de las acciones y derechos que le correspondía a Gardel Cárdenas Torres y Carmen Beatriz Nuñez Suarez (ver folio 22), documentos no han sido cuestionados en forma alguna por la parte demandada, por lo que mantienen su eficacia probatoria, en cuanto se acredita la propiedad del demandante respecto del predio sub materia.

**Segundo elemento: El demandado no debe ostentar derecho alguno que le permita mantener la posesión del bien (posesión ilegítima o sin derecho a poseer)**

13. Sobre este presupuesto, debe indicarse que el demandado Bautista Fernández Andahua cuenta con la copia simple del documento denominado "**Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**", de fecha 15 de octubre de 2007, a folios 52-53, a través del cual el Gerente General de la empresa Selva Inversiones Inmobiliaria S.A.C, hace constar ser propietaria de un terreno industrial ubicado en el Km. 14,500 de la carretera Federico Basadre, Distrito de Yarinacocha, Provincia de Coronel Portillo, corriendo inscrita en los Registros Públicos, Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, Partida Electrónica N° 40011326, en donde se encuentran consignados el área del terreno, linderos y medidas perimétricas, por el citado contrato dio en venta a favor del señor Bautista Fernández Andahua las manzanas siguientes: **Manzana N° 48** : Consta de 24 lotes de terreno, que hacen un área de 99,857.98 m<sup>2</sup>, **Manzana N° 49**: Consta de 01 lote de terreno con un área de 13,420.73 m<sup>2</sup>, **Manzana N° 50**: Consta de 06 lotes de terreno con un área de 29,680.30 m<sup>2</sup>, haciendo un total de un área de 142,959.01 m<sup>2</sup>, pactando la suma de US. 12,866.31 (Doce mil ochocientos sesenta y seis y 31/100 dólares americanos).



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

14. Ahora bien, como se indicó en el punto 11 de la presente resolución, el demandante Roosevelt Tello Arrieta, tiene inscrito su derecho de propiedad respecto al bien materia de Litis, predio Reforma I Etapa C.P/PARC N° 24-B, inscrito en la Partida Electrónica N° 11095560 de los Registros Públicos de Pucallpa, partida independizada de la Partida Electrónica N° 40011326 del registro de predios.
15. Tenemos entonces que el demandado Bautista Fernandez Andahua cuenta con un **"Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble"**, de fecha 15 de octubre de 2007, respecto al bien que viene poseyendo cuya reivindicación solicita el demandante, y que éste último adquirió el predio por adjudicación, inscrito en la Partida Electrónica N° 11095560 de los Registros Públicos de Pucallpa, partida independizada de la Partida Electrónica N° 40011326 del registro de predios.
16. Por tanto, el medio probatorio presentado por la parte demandada, con el cual pretende justificar la posesión del bien inmueble, no resulta **oponible ante un derecho real inscrito de propiedad**; cuya fuente es la propia Constitución, que en su artículo 70 de la Constitución Política de 1993 establece que: **"El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio"**.

**Tercer requisito: Que se identifique el bien materia de restitución**

17. El demandante, en su escrito de demanda señaló que el demandado Bautista Fernandez Andahua, se encuentran en posesión ilegítima de la fracción de su propiedad ubicada en la parte final del Predio Reforma I Etapa - Parcela 24 -B (de 1409502.00 m<sup>2</sup>, con un perímetro de 6963.22 ml), habiendo afectado un área de 123 Has 3,567 m<sup>2</sup>, con un perímetro de 5,847.61 ml, predio ubicado en la Carretera Federico Basadre Km. 15 Distrito de Yarinacocha, Provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali, inscrita en la Partida Electrónica N° 11095560 de los Registros Públicos de Pucallpa, partida independizada de la Partida Electrónica N° 40011326 del Registro de Predios; predio que también ha sido identificado con la inspección judicial realizada





**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

con fecha 26 de abril de 2018, conforme obra del acta a folios 141 e Informe N° 111-2018-MDY-GAT-SGCUC-MLA de fecha 30 de abril de 2018, a folios 145-147; por tanto, el bien materia de restitución se encuentra plenamente identificado.

**RESOLVIENDO LOS AGRAVIOS.**

- 18.** Respecto al primer agravio, referente a que el Juez de la causa hace mención al **artículo 2202** del Código Civil, haciendo una mala interpretación de dicho artículo, revisada la sentencia recurrida, en ninguno de sus fundamentos se hace referencia del artículo 2202 del Código Civil, cuyo numeral no existe en nuestro Código sustantivo.
- 19.** Sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener presente lo normado en el artículo 2022 del Código Civil, que señala: "*Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común*", concordante con el artículo 1135 del Código Civil, que señala: "*Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor 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*".
- 20.** Por lo que, en caso de autos, el demandante Roosevelt Tello Arrieta adquirió el predio materia de litis por adjudicación, inscrito en la Partida Electrónica N° 11095560 de los Registros Públicos de Pucallpa, partida independizada de la Partida Electrónica N° 40011326 del registro de predios, lo cual resulta oponible al contrato de "**Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**", de fecha 15 de octubre de 2007, teniendo el mejor derecho el demandante Roosevelt Tello Arrieta.
- 21.** Respecto al segundo agravio, revisado los actuados efectivamente se cumple el tercer requisito como se indicó, esto es, se identificó el bien materia de restitución, y en cuanto a que la parte demandada ocupa el bien con justo título de fecha cierta, el mismo no resulta oponible al derecho que ostenta el



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

demandante Roosevelt Tello Arrieta, cuyo título se encuentra inscrito en Registros Públicos; asimismo, en cuanto a la buena fe del demandado, el artículo 914 del Código Civil señala: "*Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario*", por su parte el artículo 2012 del mismo cuerpo legal señala: "*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*".

- 22.** De la Partida Electrónica N° 40011326 obrante en autos se tiene que, con fecha **25 de enero de 2007** fue inscrito la Resolución Judicial N°Uno de fecha 18 de enero de 2007 y la Resolución Judicial N°Dos de fecha 23 de enero de 2007, expedido por el Juez del Juzgado Mixto del Distrito de Yarinacocha, que resuelve: Conceder el embargo preventivo en forma de inscripción hasta por la suma de US\$. 250,000.00 Dólares Americanos sobre el inmueble de propiedad de la empresa Selva Inversiones Inmobiliaria SAC (ver folio 11), posteriormente, con fecha **29 de enero de 2007** se inscribió la constitución de hipoteca otorgado por Selva Inversiones Inmobiliaria S.AC, a favor de Alicorp S.A.A. y Consorcio Distribuidor Iquitos S.A. "CODISA" hasta por la suma de S/. 405,000.00, con el objeto de garantizar a Productos Alimenticios Insumos de Panificación S.A.C, sobre el inmueble inscrito en la partida (ver folio 12).
- 23.** Con fecha **09 de mayo de 2011**, a folios 13, se inscribió el embargo en forma de inscripción sobre el inmueble de la demandada Empresa Selva Inversiones Inmobiliaria SAC hasta por la suma de S/. 40,000.00 a favor del demandante Bar Guerra Carlos Ernesto, con fecha **11 de mayo de 2011**, se inscribió el embargo en forma de inscripción sobre el inmueble de la demandada Empresa Selva Inversiones Inmobiliaria SAC hasta por la suma de S/. 5,000.00 a favor de Bar Guerra Gladys, con fecha **11 de mayo de 2011** también se inscribió el embargo en forma de inscripción sobre el inmueble de la demandada Empresa Selva Inversiones Inmobiliaria SAC, hasta por la suma de S/. 10,000.00 a favor de Ponce Maiz, Luis, y con fecha **07 de noviembre de 2011**, se inscribió la adjudicación judicial de lote a favor del ahora demandante Roosevelt Tello Arrieta.
- 24.** Ahora bien, con fecha **15 de octubre de 2007** el demandado Bautista Fernández Andahua, celebró el contrato de compra venta de bien inmueble con el representante de la empresa Selva Inversiones Inmobiliaria SAC, quien previamente debió verificar las cargas y gravámenes que pesaban sobre dicho predio, los cuales las dos primeras inscripciones de embargos se



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

realizan antes de la compra del predio, y respecto a las otras tres inscripciones de embargo, tampoco se advierte intervención alguna como tercero, con lo cual queda descartado la supuesta buena fe del demandado; siendo que, por el contrario del demandante Roosevelt Tello Arrieta, adquirió el predio materia de litis vía adjudicación judicial, de buena fe; teniéndose por desestimado el agravio.

25. En cuanto al tercer agravio, referido a que el demandante no ha cumplido con los requisitos para el ejercicio de la acción reivindicatoria, pues nunca ha tenido la posesión del inmueble. Como se desarrolló en los puntos precedentes, ha quedado acreditado que el demandante si ha cumplido con los requisitos de la acción reivindicatoria y en su calidad de propietario del bien materia de litis ha entablado la demanda de reivindicación a fin de recuperarlo, teniéndose por desestimado el agravio.
26. Respecto al cuarto agravio, que el juzgado no se pronuncia sobre la adquisición de propiedad vía usucapion o prescripción adquisitiva de dominio, conforme al segundo párrafo del artículo 927 del Código Civil, la acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción.
27. Sobre dicha alegación, cabe señalar que, si bien es cierto existe debate entre si la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa o constitutiva, pero en el **IV pleno Casatorio Civil** sostiene en su fallo 5.6. *"La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapion, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, **correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapion.** Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. **De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapion, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecucion del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolucion del inmueble.**"* sin que ello implique como señala que se debe decidir sobre la usucapion. En este orden de ideas el artículo (2022º) en su primer párrafo sostiene: **"Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos,**



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

*es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. (...)*" Entonces, considerando que lo que se encuentra en discusión son **derechos reales de posesión y propiedad**, y que estos procesos de reivindicación y prescripción adquisitiva de dominio, buscan su protección y/o adquisición (*En la reivindicación es el propietario no poseedor quien busca que se le restituya la posesión, y en la usucapión, es el poseedor no propietario quien busca ser reconocido como nuevo titular por el paso del tiempo y cumplir los requisitos legales*), cabe su contrastación, pero **para su oponibilidad resulta necesario la declaración o inscripción previa**; siendo así para que sea oponible ese derecho real de propietario por usucapión, en el proceso de reivindicación, a fin de que se aplique el artículo 927° del Código Civil (*No procede reivindicación contra aquél que adquirió el bien por prescripción.*), requiere que este cuente con sentencia firme que lo declare y/o inscriba como tal.

- 28.** En el presente caso, la alegación de haber adquirido por prescripción adquisitiva, no ha sido acreditado por el demandado, es más, aún no cuenta con sentencia, habiendo señalado en su recurso de apelación que el expediente N° 00342-2014-21-2402-JMCI-01 donde se tramita la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra en etapa de actuación de pruebas y con medida cautelar de anotación de demanda, razón por la cual, dichos argumentos no enervan la propiedad del demandante; ello sin perjuicio de lo que se resuelva en aquel proceso de prescripción adquisitiva de dominio.
- 29.** Respecto al quinto agravio, que la sentencia fue emitida con los mismos fundamentos de la primera sentencia que fue declarada nula y no se tuvo en cuenta los criterios adoptados por la Sala Superior. Revisada la sentencia si bien el Juez de la causa reproduce gran parte de la sentencia contenida en la resolución N° 13 de fecha 05 de noviembre de 2018; sin embargo, cumplió con lo ordenado por el Superior Colegiado, habiendo señalado en su considerando octavo: "(...) *Que, en cuanto a la observación señalado por la Sala Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia, tal como se señalado en el párrafo precedente a parecer del suscrito no se tendría que verificar el mejor derecho de propiedad; sin embargo al haber hecho dicha anotación el superior en grado, es importante mencionar lo señalado en el artículo 2022 del Código Civil establece: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se*



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

*opone" (...) Que, por tanto, se tiene que el derecho del demandante el cual se inscribió en los registros públicos es el que tiene preferencia sobre cualquier documento que tendría el demandado, ya que no fue inscrita en el registro correspondiente (...), por lo tanto el demandante compró de buena fe el bien" y en su considerando décimo segundo desarrolló respecto a la supuesta buena fe del demandado, teniéndose por desestimado el agravio.*

- 30.** Finalmente, sobre el agravio referido a que no se encuentra en posesión del inmueble materia de litis, sino en el predio Reforma I Etapa Parcela N° 24-B2, área 70 Has, 5,222 M2 U.C 066620-Yarinacocha, tal argumento carece de sustento, no solo por la falta del medio técnico de defensa que pudo haber propuesto en su oportunidad como es la excepción de falta de legitimidad para obrar, sino que, en la inspección judicial llevada a cabo por el Juzgado se ha identificado el bien que viene poseyendo el demandado, asimismo, resulta contradictorio a lo expresado en su contestación de demanda (fs. 55-59), donde afirma lo siguiente: "*Sexto.- Al punto sexto de la demanda, lo contradigo en todos sus extremos la mala pretendida petición de S/. 100,000.00 nuevos soles por concepto de daños y perjuicios, por cuanto el recurrente se encuentra en posesión de la fracción de lote de terreno de buena fe en mérito al documento denominado Contrato de Compra - Venta de Bien Inmueble, de fecha 15 de octubre del año 2007 que celebraron de un parte Selva Inversiones Inmobiliaria S.AC, representado por su Gerente General don Fernando Miguel Céspedes Bueno con el ahora demandado Bautista Fernandez Andahua(...)*", y en su fundamento séptimo señala: "*Finalmente señor Juez, existe ante su despacho el exp. N° 342-2014 por prescripción adquisitiva de dominio de la fracción del lote de terreno de 17 Has, con 5,935 m2 que corresponde al predio Reforma I Etapa - Parcela N° 24 -B, inscrita en la Partida Electrónica N° 110955 60 (...)*". En tal sentido, dicha afirmación resulta ser meros argumentos de defensa sin sustento probatorio, teniéndose por desestimado el agravio.

**SEXTO: CONCLUSIÓN DEL COLEGIADO:**

- 31.** Por lo expuesto, se concluye que en el presente caso concurren los elementos para el ejercicio de la acción reivindicatoria; por lo que, los agravios expresados por el recurrente deben ser desestimados, por tanto corresponde confirmar la sentencia impugnada.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI**  
**SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL Y AFINES**  
EXP. 00353-2017-0-2402-JM-CI-01

**DECISIÓN COLEGIADA:**

Fundamentos por los cuales, los magistrados de la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, **RESOLVIERON: CONFIRMAR** la **Resolución N° 16**, que contiene la sentencia de fecha **28 de setiembre de 2020**, obrante en autos a folios 249-259, que resuelve: *“Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda de **REIVINDICACION**, interpuesta por **ROOSEVELT TELLO ARRIETA**, contra **Bautista Fernández Andahua**, la misma que obra a fojas veintiocho a treinta y cuatro, en consecuencia, **se ordena** al demandado **Bautista Fernández Andahua** restituir la posesión al demandante, de la fracción de 17 ha con 2,881.72 m<sup>2</sup>; siendo sus medidas perimétricas y linderos los siguientes: Por el norte con una línea recta de 300.00 ml colindando con propiedad de terceros; por el sur con una línea recta de 315.93 ml, colindando con una fracción posesionada por David Fernández; por el este con una línea recta de 508.52 ml, colindando con el predio Suiza; por el oeste con una línea recta de 644.28 colindando con misión Suiza, del bien denominado Predio Reforma I Etapa Parcela 24-B, inscrita en la Partida Registral N° 40011326, **bajo apercibimiento** de lanzamiento en caso de incumplimiento, acto que será ejecutado contra aquellos que ocupan el bien y/o terceros ajenos a la relación establecida entre demandante y el demandado, con lo demás que contiene y es materia de grado”. **Notifíquese.***

**Sres.**  
**BERMEO TURCHI (Presidente)**  
**GUTIERREZ PINEDA**  
**ROSAS TORRES**