



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

---

**EXPEDIENTE N°:** 01622-2017-0-0501-JR-CI-01.  
**DEMANDANTE :** ELADIO CASAS TUTAYA.  
**DEMANDADO :** NICOLAS CASAS TUTAYA Y OTRO.  
**MATERIA :** REIVINDICACIÓN.

**SENTENCIA DE VISTA**

**Resolución N° 19**

Ayacucho, 02 de noviembre  
de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** En vista de la causa, *sin informe oral*, desarrollado vía la plataforma *Google meet*, interviniendo como ponente el Juez Superior Carlos Manuel Valdivia Rodríguez; y, **CONSIDERANDO:**

**I.- MATERIA DE RECURSO:**

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución trece del 24 de agosto de 2020, que obra a folios 204 a 210, mediante la cual se resuelve declararse fundada la demanda de reivindicación y restitución formulada por parte de Eladio Casas Tutaya dirigida contra Nicolás Casas Tutaya y Simeón Casas Tutaya; en consecuencia, ordenándose que los demandados Nicolás Casas Tutaya y Simeón Tutaya cumplan con restituir la posesión del área de 160.00 m<sup>2</sup> que forma parte integrante del inmueble de propiedad del demandante Eladio Casas Tutaya, ubicada en la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores del Sector Público Agrario (APROVISA) Mz. "M", Lote 03-A del distrito de San Juan Bautista, con lo demás que contiene.

**II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

El demandado Nicolás Casas Tutaya, mediante escrito que obra a folios 228 y siguientes, sustenta su recurso impugnatorio, básicamente en los siguientes fundamentos:

- Que, el recurrente presenta un título que lo posiciona como propietario del predio rustico signado con el Lote 3, de la Mz. "M" de la Asociación Pro – Vivienda de los Trabajadores del Sector Público Agrario de Ayacucho "APROVISA", inmueble sub liis, advirtiéndose del proceso que tanto el demandante como el demandado



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

---

tienen títulos de propiedad, pero de diferentes inmuebles, en tal sentido el A quo, debería de haber rechazado la demanda, ante la preexistencia de dos títulos.

- Que, en el caso de autos no se encuentran demostrados los elementos indispensables para que proceda la acción reivindicatoria; en consecuencia, viola lo previsto en el artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del estado y lo dispuesto en el inciso 3) del artículo 122° del Código Procesal Civil.

**III.- ANTECEDENTES:**

**3.1. Demanda:**

Eladio Casas Tutaya, mediante escrito de folios 36 y siguientes, interpone demanda de reivindicación y solicita que Nicolás Casas Tutaya y Simeon Casas Tutaya le restituyan el predio rustico ubicado en la Asociación Pro – Vivienda de los Trabajadores del Sector Público Agrario de Ayacucho (APROVISA) Mz. “M”, Lote “03-A” del distrito de San Juan Bautista, Huamanga – Ayacucho, de un área de 160.00 m<sup>2</sup> y perímetro 53.00 ml.

**3.2. Contestación:**

Mediante escrito de folios 63 y siguientes, el demandado Nicolás Casas Tutaya, se apersona al presente proceso y contesta la demanda alegando en concreto que viene ejerciendo la posesión y propiedad del inmueble materia de Litis desde hace más de 20 años, pues lo adquirió de sus anteriores propietarios Valentín Casas Dipas y Maura Mendoza de Casas, mediante documento de compraventa de fecha 18 de enero del 2011, por lo que ocupa el inmueble en base a un título. Mediante resolución cuatro, de fecha 25 de julio del 2018, a folios 112, se declara rebelde a Simón Casas Tutaya, al no haber contestado la demanda en el plazo concedido.

**IV.- FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:**

- 4.1.** Es materia de grado la sentencia mediante la cual se declara fundada la demanda interpuesta por Eladio Casas Tutaya contra Nicolás Casas Tutaya y Simón Casas Tutaya, sobre reivindicación; disponiéndose la restitución a favor del demandante Eladio Casas Tutaya, del área de 160.00 m<sup>2</sup> de la totalidad del predio rustico ubicado en la Asociación Pro – Vivienda de los Trabajadores del



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

---

Sector Público Agrario de Ayacucho (APROVISA) Manzana “M”, Lote “03-A” del distrito de San Juan Bautista, Huamanga, Ayacucho.

- 4.2.** Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 364° del Código Procesal Civil: *“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”*. En consecuencia, a partir de los principios dispositivo y de congruencia que se ven reflejados en el aforismo *“tantum devolutum quantum appellatum”*, prima facie, los jueces revisores se ven limitados a examinar los errores de hecho y de derecho en que habría incurrido la resolución recurrida y que han sido invocados por la parte recurrente, así como de los agravios que le estaría produciendo la misma; salvo el caso de advertirse vicio manifiesto, trascendente y de carácter insubsanable que afecta gravemente la garantía del debido proceso, en cuyo caso puede declararse la nulidad de la sentencia así como de lo actuado hasta la etapa procesal que corresponda.
- 4.3.** En tal sentido, del recurso de apelación interpuesto se tiene que el cuestionamiento de los recurrentes se resume puntualmente a lo siguiente: que, el demandado recurrente ostenta su posesión a título de propietario, contando con documento de fecha cierta y que, el demandante no cuenta con los requisitos para solicitar la acción reivindicatoria de dicho inmueble, careciendo la resolución recurrida de una adecuada motivación.
- 4.4.** Al respecto, y como premisa debemos señalar que la acción reivindicatoria puede definirse como el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, por cuya virtud, el juez comprueba la propiedad del actor, y por consiguiente dispone que se le ponga en posesión del bien<sup>1</sup> que encuentra regulada por el artículo 923° de nuestro Código Civil; acción, que tiene necesariamente como sujeto activo, al propietario no poseedor y del otro lado, como sujeto pasivo, al poseedor no propietario; cuya finalidad, es que el demandado restituya el ejercicio de la posesión a su propietario como concreción de la garantía de inviolabilidad que pregonan la Constitución Política del Estado, pues, el derecho a la propiedad no sólo está protegido por la Ley,

---

<sup>1</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther (2017). La propiedad y sus instrumentos de defensa. Lima: Instituto Pacífico S.A.C, p. 35.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

---

sino, tiene rango Constitucional<sup>2</sup> que consagra la garantía de que a nadie se le puede privar de él.

- 4.5.** Por otro lado, conforme se tiene de reiterada jurisprudencia<sup>3</sup>, ha quedado establecido que la prueba de la acción reivindicatoria debe cumplir los siguientes requisitos: i) el derecho de dominio de quien se pretende dueño; ii) la determinación de la cosa que se pretende reivindicar, y iii) la posesión de la cosa por el demandado. En este sentido, queda claro que el reivindicador debe probar, en *primer lugar*, su derecho de dominio sobre la cosa que trata de reivindicar; en *segundo lugar*, la posesión de la cosa por la parte demandada; y *por último*, la identificación de la cosa que reivindica. Bajo este contexto, queda evidenciado que el objeto de la acción reivindicatoria se concreta al reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa, a su propietario, por el tercero que la posee; siendo así, a través de esta acción, el reivindicador no pretende su derecho de dominio, ya que afirma tenerlo, sino pretende que su derecho de dominio sea reconocido y, como consecuencia de ello, se ordene la restitución de su posesión.
- 4.6.** Bajo dicha premisa, y partiendo por lo alegado en el escrito de apelación, es necesario evaluar las pruebas admitidas en forma conjunta y valorada en la sentencia; pudiendo establecerse lo siguiente: **i)** Que, el demandante Eladio Casas Tutaya mediante Escritura Pública de Compraventa<sup>4</sup>, adquirió de sus anteriores propietarios los cónyuges Valentín Casas Dipas y Maura Mendoza Avilés el inmueble ubicado en la Asociación Pro – Vivienda de los Trabajadores del Sector Público Agrario de Ayacucho (APROVISA) Manzana “M”, Lote “03” del distrito de San Juan Bautista – Huamanga – Ayacucho, de un área de 195.00 m<sup>2</sup> (siendo materia de reivindicación el área de 160.00 m<sup>2</sup>), y documento en el cual consta en la segunda - tercera clausula la independización de dicho inmueble; **ii)** Que el demandante en calidad de propietario ha venido pagando los tributos a

---

<sup>2</sup> Artículo 70° de la Constitución: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza (...)”

<sup>3</sup> Pudiendo hacerse referencia a la Casación N° 2160-2004-AREQUIPA, en la que se señala “(...) *la potestad inherente del propietario para restituir a su dominio un bien de su propiedad; la acción reivindicatoria reclama con justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona que carece de título legítimo y/o aparente y/o incompleto para poseerlo o para tener justo título derecho sobre él, consecuentemente, por esta acción se protege el derecho real más completo y perfecto que es el dominio, por ella se reclama no sólo la propiedad sino también la posesión. Por tanto, es consecuencia de la reivindicación de un bien inmueble el que se le haga entrega del mismo, para lo cual deben los vencidos hacer la desocupación y entrega del predio (...)*”; la misma fue expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social con fecha 10 de mayo del 2006 y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 31 de enero del 2007.

<sup>4</sup> Que aparece a folios 03 y 04, la misma que se aclarada por documento de folios 05 y vuelta.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

---

favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista conforme se desprende de las boletas a folios 11 al 30; *iii*) Que, se tiene la memoria descriptiva del inmueble materia de Litis<sup>5</sup>, determinándose la geolocalización, los límites y linderos del mismo, así como los planos<sup>6</sup>; y, *iv*) Finalmente, se tiene del acta que describe la realización de la diligencia de inspección judicial, mediante la cual se determina que el demandado Nicolás Casas Tutaya, es quién viene posesionando el inmueble sub materia.

- 4.7. Al respecto, y estando a que el título de propiedad del demandante Eladio Casas Tutaya, recae sobre una Escritura Pública de fecha 21 de abril de 1999<sup>7</sup>, mientras que el demandado Nicolás Casas Tutaya recae en un contrato privado de compraventa de fecha 18 de enero del 2011<sup>8</sup>, es de traerse a colación lo prescrito en el artículo 1135<sup>9</sup> del Código Civil, que establece: *“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 éste último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”*; así debe expresarse, que al constituirse la reivindicación como el instrumento típico de protección de la propiedad, en todos los casos sirve para obtener un pronunciamiento de fondo sobre la titularidad de la cosa, sea que el demandado cuente con título dominical, o sea mero poseedor sin título<sup>9</sup>; debiéndose decidir cuál de los contendientes es el *verus dominus*<sup>10</sup>; por lo cual, considerándose que la reivindicación implica la declaración de certeza de la propiedad, se tiene, que el documento de data más antiguo de fecha cierta, resulta ser el del demandante frente al de data posterior presentado por parte del emplazado; por lo tanto, habiéndose ponderado las pruebas actuadas de ambas partes procesales, es que –en efecto– conforme se indicó en la sentencia impugnada, el demandante resulta ser el propietario del inmueble sub litis, resultando de igual forma insuficientes los documentos presentados por el recurrente para ostentar la legitimidad de la posesión sobre el inmueble; careciendo así de sustento el primer agravio expresado.

---

<sup>5</sup> Que obra folios 31 y siguiente.

<sup>6</sup> De folios 144 a 146.

<sup>7</sup> De folios 03 y 05 y aclarada el 05 de octubre de 1999.

<sup>8</sup> Obrante en autos a fojas 86 y 87.

<sup>9</sup> El verdadero propietario

<sup>10</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther (2017). *Op. Cit.*, p. 36-37.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO  
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

---

4.8. Por último, estando a que en este tipo de procesos, el conflicto se circunscribe a verificar el derecho de dominio de quien se pretende dueño, la determinación de la cosa que se pretende reivindicar y la posesión de la cosa por el demandado; se concluye que en el caso de autos, se han satisfecho la acreditación de tales presupuestos; y como tal, corresponde ampararse la pretensión reivindicatoria debiendo restituirse la posesión al demandante; al encontrarse además la sentencia apelada conforme a los lineamiento de la debida motivación y arreglada a ley con los demás argumentos ahí desarrollados, careciendo así de sustento el segundo agravio invocado; debiendo precisarse además que, dentro de nuestro sistema, la transferencia de la propiedad inmueble se perfecciona con el mero consentimiento (artículo 949° del Código Civil) y como tal, no se perfecciona con la inscripción en el registro, debiendo por lo tanto, procederse a la confirmación de la sentencia recurrida, al ser insuficientes los agravios expresados para enervarla conforme a lo desarrollado precedentemente.

**V.- DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución trece del 24 de agosto de 2020, que obra a folios 204 a 210, mediante la cual se resuelve: declararse fundada la demanda de reivindicación y restitución formulada por Eladio Casas Tutaya dirigida contra Nicolás Casas Tutaya y Simeón Casas Tutaya; en consecuencia, ordena que los demandados Nicolas Casas Tutaya y Simeón Tutaya cumplan con restituir la posesión del área de 160.00 m<sup>2</sup> que forma parte integrante del inmueble de propiedad de la demandante Norma Ferrua Carrión, ubicada en la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores del Sector Público Agrario (APROVISA) Manzana "M", Lote 03-A del distrito de San Juan Bautista, Huamanga, Ayacucho; con lo demás que contiene. Con conocimiento de las partes; y, los devolvieron.

SS.

PERÉZ GARCÍA – BLASQUEZ.-

MEDINA CANCHARI.-

**VALDIVIA RODRÍGUEZ (p).**-