

EXPEDIENTE	: 01909-2019-0-0701-JR-CI-04
MATERIA	: REIVINDICACIÓN
DEMANDANTE	: PARDO GODINEZ MARÍA DEL CARMEN
DEMANDADOS	: GONZÁLEZ ACUÑA OMELIO
	: PINEDA LLAMO OFELIA ALEJANDRINA
PONENTE	: SR. QUISPE ASTOQUILCA
VISTA DE CAUSA	: 5 DE SEPTIEMBRE DE 2023

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 26

Callao, veintiocho de
Noviembre de dos mil veintitrés. -

AUTOS Y VISTOS. En audiencia presencial realizada con fecha cinco de septiembre del año en curso.

I. MATERIA DE APELACIÓN

Viene en grado de apelación la **sentencia** contenida en la resolución número diecinueve, de fecha 24 de abril de 2023 (folios 311-323), que declara fundada en parte la demanda de reivindicación y accesión, y ordena que los demandados Omelio González Acuña y Ofelia Alejandrina Pineda Llamo cumplan con restituir el predio materia de litis ubicado en manzana C, lote N° 35, urbanización San Juan Masías, Callao, comprendiendo el terreno y las edificaciones existentes; asimismo, ordena que la demandante María del Carmen Pardo Godínez cumpla con pagar a favor de los demandados el valor de la edificación construida sobre el mencionado predio; y, declara infundado el extremo de la accesión de lo edificado en el inmueble en favor del demandante.

II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTO DEL RECURSO

Apelación formulada por los demandados

2.1. Por escrito ingresado el 3 de mayo de 2023 (folios 329-339), el demandado Omelio González Acuña pretende que se revoque y/o se anule la sentencia. Fundamenta su apelación en lo siguiente:



- Aunque la demandante tiene su título de dominio inscrito en los Registros Públicos, los codemandados son propietarios legítimos y poseedores del inmueble materia de litis, puesto que lo adquirieron de sus anteriores propietarios María Elizabeth Paredes Oporto y Álvaro Casamonte Pizango mediante contrato de compraventa, de fecha 2 de febrero de 2010 quienes, a su vez, adquirieron del propietario primigenio la Fundación Ciudad de Papel, en el año 1982, quedando así establecido el tracto sucesivo.
- Por ello, la pretensión de reivindicación debe ser desestimada, puesto que existen dos títulos en confrontación. En todo caso, para que la pretensión reivindicatoria sea viable y fundada, resulta importante previamente que se dilucide el derecho de propiedad en forma definitiva, y eso no ocurre, pues previamente debe establecerse que los derechos de la demandante son de mejor calidad que los que amparan a los demandados.

2.2. Por escrito ingresado el 3 de mayo de 2023 (folios 343-353), la demandada Ofelia Alejandrina Pineda Llamo pretende que se revoque y/o se anule la sentencia. Fundamenta su recurso en términos similares a los expuestos por su coapelante.

Apelación formulada por la demandante

2.3. Por escrito ingresado el 5 de mayo de 2023 (folios 356-358), la demandante María del Carmen Pardo Godínez pretende que se revoque el extremo de la sentencia que se le ordena pagar a los codemandados el valor de la edificación. Fundamenta su apelación en lo siguiente:

- El juzgado de primera instancia ordena que la demandante cumpla con pagar el valor de la edificación construida en el predio materia de litis a favor de los codemandados; sin embargo, lo razonable es que los demandados derrumben lo indebidamente construido y devuelvan a la demandante el terreno como originariamente estuvo, puesto que ella no tendría que abonar por una edificación que no ha construido.

III. ANTECEDENTES

3.1. Demanda. Mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2019 (folios 17-19) subsanado el 13 de marzo de 2020 (folios 73-75), María del Carmen Pardo Godínez, interpone demanda de reivindicación contra Omelio González Acuña y

Ofelia Alejandrina Pineda Llamo, formulando: **(i) como primera pretensión**, que se le reivindique el inmueble ubicado en la manzana C, lote 35, urbanización San Juan Masías, Callao, y **(ii) como segunda pretensión**, solicita la accesión de lo indebidamente construido sobre el bien inmueble materia de litis.

Sostiene que: **(i)** es propietaria del mencionado inmueble por donación de su madre Julia Godínez Díaz, conforme lo acredita con la copia certificada del testimonio y la inscripción de dicha transferencia en la Partida N° 70054670; **(ii)** solicitó a los demandados para que desocupen el inmueble, pero le manifestaron que tienen legítimo interés, sin mostrarle título alguno; **(iii)** los demandados han realizado construcciones clandestinas en dicho inmueble pretendiendo quedarse con el terreno de su propiedad, por lo que, en virtud del artículo 943° del Código Civil, solicita la destrucción de lo indebidamente construido, o, en todo caso, que se le haga propietaria de lo edificado sin la obligación de pagar el valor de la construcción.

3.2. Contestación de la demanda. Mediante escritos ingresados el 29 de noviembre de 2021 (folios 189-197 y 229-237) los codemandados Ofelia Alejandrina Pineda Llamo y Omelio González Acuña, contestan la demanda, bajo los mismos términos y expresan lo siguiente: **(i)** está acreditado el tracto sucesivo puesto que los demandados han adquirido la titularidad del predio materia de litis de sus anteriores propietarios María Elizabeth Paredes Oporto y Álvaro Casamonte Pizango, mediante el contrato de compraventa, de fecha 2 de febrero de 2010 quienes, a su vez, adquirieron del propietario primigenio Fundación Ciudad de Papel en el año 1982; **(ii)** ha pedido la nulidad y la cancelación registral de los documentos que acreditan la titularidad de la accionante (Expediente N° 00476-2016-0-0701-JR-CI-06) proceso que gira ante el Sexto Juzgado Civil del Callao, **(iii)** si bien existe copia certificada del testimonio y la inscripción registral de la donación a favor de la demandante que data del año 2015, ello no significa que esta tenga mejor derecho de propiedad sobre dicho bien inmueble, puesto que para ello resulta necesario que previamente se dilucide el derecho de propiedad; estos es, que previamente se determine si los derechos de la demandante son de mejor calidad que los derechos que amparan a los demandados; y, **(iv)** que en ejercicio de su derecho de propiedad han realizado edificaciones en el referido bien inmueble.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPERIOR

El objeto del recurso de apelación

4.1. 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; ello de conformidad con lo establecido en el artículo 364° del Código Procesal Civil.

La oposición de derechos reales y la buena fe del tercero adquirente

4.2. El artículo 923 del Código Civil, establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. A su vez, el artículo 2022 del mismo código, señala que “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”. (negrita es nuestra)

4.3. Asimismo, el artículo 1135 del código acotado, señala que “**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”. (negrita es nuestra)

La evaluación del mejor derecho de propiedad en la reivindicación

4.4. Por su parte, la Corte Suprema, en la Casación N° 3977-2015-La Libertad, ha dicho que “ante la presentación de dos títulos de propiedad, **las instancias se encuentran facultadas para determinar qué título prima**; pues, conforme ha señalado en reiterada jurisprudencia de este Tribunal, **en la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido** (Casación número 1803-2004-Loreto y Casación número 4221-2001-Arequipa), en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resultas de lo que se decida en nuevo proceso. Al respecto, Gunther Gonzales Barrón, ha señalado que: “La reivindicación es la acción plenaria entablada por el propietario para que se le reconozca como tal. Siendo ello así, dentro de la reivindicación se puede actuar todo tipo de pruebas o alegatos para determinar quién es el propietario del bien (o quien tiene mejor derecho de propiedad)”. (negrita es nuestra)

4.5. En el mismo sentido, la Corte Suprema, en el párrafo final del fundamento 3.6 de la Casación N° 11292-2020-Tumbes, se ha señalado que: “la reivindicación se constituye en la acción real por excelencia que importa la restitución del bien a su

propietario, por lo que implica, en primer lugar, la determinación del derecho de propiedad del demandante y, en tal sentido, si de la contestación se advierte que la parte demandada niega la demanda oponiendo un título de propiedad; es decir, **si de ese examen sobre la titularidad del derecho de propiedad, se advierte la invocación de un concurso de derechos reales, corresponde al Juez resolver esa controversia; esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para establecer y decidir en el mismo proceso cuál de ellos prevalece y si ampara o no la reivindicación**". (negrita es nuestra)

4.6. De otro lado, la Corte Suprema, en el fundamento décimo séptimo de la Casación N° 1988-2018-San Martín, también ha dicho que "El artículo 1135 del Código Civil no puede ser entendido en el sentido de que encontrándonos ante varias personas que acreditan que se les efectuó la transferencia del inmueble a su favor –acreditan ser propietarios– dicha disposición sólo determine a quien le será entregado el bien con independencia de a quien le corresponda el mejor derecho de propiedad, puesto que resultaría ilógico y hasta contradictorio que, por un lado, una norma señale quién tiene el mejor derecho de propiedad, y que por otro lado y al mismo tiempo, otra norma determine que el inmueble deba ser entregado a alguien diferente de quien tendría el mejor de propiedad; por el contrario, **una correcta interpretación del citado artículo nos obliga a asumir que cuando establece a quién debe hacerse entrega del inmueble, entre varios propietarios, está definiendo también cuál de los derechos de propiedad prevalece sobre el otro, esto es, determina quién tiene el mejor derecho de propiedad**. En este orden de ideas, si el titular originario del inmueble además de transferirlo en varias ocasiones, ha hecho entrega del mismo a alguno de los adquirentes, nada obsta para que este último, que ya se encuentra en posesión, o los adquirentes no poseedores, en aplicación del artículo 1135 del Código Civil, exijan judicialmente que se declare a quién le corresponde el mejor derecho de propiedad". (negrita es nuestra)

Análisis del caso concreto

4.7. En el caso de autos, se aprecia que la demandante María del Carmen Pardo Godínez pretende que se le restituya el bien inmueble ubicado en la manzana C, lote 35, urbanización San Juan Masías, Callao, inscrito en la Partida N° 70054670, así como la accesión de lo edificado en dicho inmueble; derecho de propiedad que lo acreditaría con la donación de bien inmueble de Julia Godínez Díaz (madre), conforme se aprecia de la Escritura Pública, de fecha 21 de abril de 2016. Por otra parte, los codemandados Omelio González Acuña y Ofelia Alejandrina Pineda

Llamo manifiestan que el predio en mención ha sido adquirido de sus anteriores propietarios María Elizabeth Paredes Oporto y Álvaro Casamonte Pizango; derecho de propiedad que lo acreditarían con el contrato privado de compraventa, de fecha 2 de febrero de 2010.

4.8. De lo anterior, se aprecia que existen dos documentos que sustentarían el derecho de propiedad sobre el mismo bien inmueble (Mz. C, Lt. 35 urbanización San Juan Masías - Callao). En lo que respecta a la demandante María del Carmen Pardo Godínez, se advierte que esta acredita su derecho con la Escritura Pública de donación, de fecha 21 de abril de 2016, otorgada por su anterior propietaria su madre Julia Godínez Díaz (folios 2-5); además, acredita su derecho inscrito en la Partida N°70054670 (folios 6). Al respecto, si bien los codemandados han señalado que han petitionado la nulidad del acto jurídico y la cancelación registral del derecho inscrito de la demandante (Expediente N° 00476-2016-0-0701-JR-CI-06) seguido ante el Sexto Juzgado Civil del Callao, también lo es, que no existe pronunciamiento definitivo sobre los mismos, por tanto, producen los efectos jurídicos que le son inherentes.

4.9. En tanto que, en lo que respecta a los demandados Omelio González Acuña y Ofelia Alejandrina Pineda Llamo, se advierte que acreditan su derecho con la copia del contrato privado de compraventa de terreno, de fecha 2 de febrero de 2010, otorgado por sus anteriores propietarios María Elizabeth Paredes Oporto y Álvaro Casamonte Pizango (folios 170-171), quienes, a su vez, lo adquirieron de su propietario primigenio Fundación Ciudad de Papel en el año 1982. Al respecto, conviene anotar que el referido contrato privado de compraventa no inscrito no ha sido objeto de tacha en este proceso ni se ha mencionado que exista otro pronunciamiento judicial definitivo sobre la validez o invalidez del mismo, por lo tanto, también produce los efectos jurídicos que le son inherentes.

4.10. Ahora bien, teniendo en cuenta que ambas partes poseen derechos reales respecto del mismo inmueble (Mz. C, Lt. 35 urbanización San Juan Masías - Callao), corresponde aplicar la regla jurídica que se deriva de los artículos 923º, 2022º y 1135º del Código Civil, según la cual **si hay derecho inscrito sobre el bien inmueble, se prefiere al titular de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito frente al titular con derecho no inscrito, siendo que se presume la buena fe del titular con derecho inscrito**; en caso de que se pruebe lo contrario; es decir, si se prueba la mala fe del titular con derecho inscrito, se prefiere al titular con derecho no inscrito; por lo que resulta relevante entonces determinar la buena fe de la demandante María del Carmen Pardo Godínez al

momento de adquirir el bien materia de litis el 21 de abril de 2016, así como de Julia Godínez Díaz (madre) al momento de adquirir el bien inmueble el 23 de diciembre de 2015 (es decir, solo 4 meses antes), conforme se aprecia de la Escritura Pública de donación (folios 2-5). Así, en la cláusula tercera de dicho documento (folio 3), se indica que la donante adquirió el dominio por Escritura Pública de compraventa, de fecha 23 de diciembre de 2015, la cual fue otorgada por el propietario primigenio la Fundación “Ciudad de Papel” (conforme lo señaló el abogado de la parte demandante en la audiencia de vista [registro de audio y video minutos 25:15 – 26:19]). Y es que, no basta alegar que la titularidad está inscrita en los Registros Públicos, sino que, bien entendidas las cosas, se debe verificar la diligencia del titular con derecho inscrito al momento de adquirir el bien inmueble, tales como el estado actual del bien que adquiere, en especial, quién o quiénes detentan la posesión y en mérito a qué título lo poseen.

4.11. Al respecto, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado los días 28 y 29 de abril de 2022, por mayoría se acordó que “La protección que otorga la fe pública registral, conforme al artículo 2014° del Código Civil debe ser interpretada y entendida como referida a la buena fe objetiva del adquirente; en ese sentido no basta su sola creencia, sino le será exigible desvirtuar todo atisbo o sospecha sobre la inexactitud del registro, dicho de otro modo el adquirente de buena fe debe asumir la carga de actuar diligentemente antes de celebrar un negocio jurídico de disposición de un bien, como por ejemplo además de hacer indagaciones o averiguaciones en los Registros Públicos sobre la situación jurídica subjetiva (quién es propietario) y objetiva (que el bien no esté gravada), acudir in situ al predio objeto de compraventa, averiguar si el predio está siendo habitado ya sea por quienes ejercen la propiedad o solo la posesión y recoger toda información que se encuentra razonablemente posible a su alcance para poder tomar conocimiento de ella”.

4.12. Ahora bien, en el caso de autos, se advierte que los demandados basan su derecho en que mediante contrato privado de promesa de venta celebrado el 20 de diciembre de 1982, la Fundación Ciudad de Papel reservó a la prominente compradora María Elizabeth Paredes Oporto la propiedad del predio sub litis (folios 164-169); este contrato tampoco ha sido objeto de tacha y en la audiencia de vista el abogado de la parte demandada ha señalado que el contrato privado de 1982 contiene todos los requisitos de un contrato definitivo, aspecto no desvirtuado por el abogado de la parte demandante [registro de audio y video minutos 39:44 – 41:59]. Y mediante contrato privado de compraventa de terreno celebrado el 2 de febrero de 2010, los cónyuges María Elizabeth Paredes Oporto y Álvaro Casamonte

Pizango transfirieron la propiedad a los demandados (folios 170-171). Entonces, se tiene que estos ostentan la titularidad del inmueble desde el 2 de febrero de 2010; es decir, un poco más de 6 años antes de que la demandante adquiriera el predio por donación el 21 de abril de 2016. Asimismo, en la contestación de la demanda (rubro pronunciamiento respecto a los fundamentos de hechos de la demanda), los demandados sostienen que, **desde el 2 de febrero de 2010 como propietarios han realizado edificaciones**, según se aprecia de folios 190 y 230, a lo que se debe agregar la posesión ejercida por ambos, conforme se aprecia de la constancia de posesión, de fecha 8 de mayo de 2012 (folios 225).

4.13. Estos aspectos tampoco han sido desvirtuados por la demandante. Al contrario, han sido corroborados en la audiencia de vista. Por ejemplo, se tiene que el abogado de los demandados señaló que sus patrocinados adquirieron el bien inmueble en el 2010 y que desde esa fecha están en posesión del mismo; comenzaron a construir progresivamente y que al 2015 la parte básica de la construcción ya estaba concluida. Ellos vivían ahí [registro de audio y video minutos 35:31 – 36:31]; de lo que se colige que a la fecha en que la demandante María del Carmen Pardo Godínez adquirió el inmueble por donación (año 2016) e incluso a la fecha en que adquirió la madre de esta Julia Godínez Díaz (año 2015), el predio ya era una vivienda habitable y estaba construido. Adicional a ello, se tiene que, en la audiencia de vista, el abogado de la parte demandante señaló que las señoras no sabían sobre la construcción, porque la señora Julia Godínez Díaz era una persona anciana y la hija cuando recibe la donación empieza a verificar y se da cuenta que estaba construido [registro de audio y video minutos 32:30 – 33:02].

4.14. De todo lo anterior, se aprecia que la demandante, si bien inscribió primeramente su derecho en los Registros Públicos, **conocía (o pudo conocer) el estado actual del bien inmueble sub litis**, incluida la ausencia de posesión de su transferente (su madre Julia Godínez Díaz); es decir, la carga de la prueba le exigía actuar diligentemente al momento de adquirir el bien inmueble; esto es, además, de averiguar lo que está en el registro, averiguar sí la Municipalidad Provincial del Callao ha otorgado constancias de posesión o no y a nombre de quién; verificar *in situ* sí está construido o no; sí está abandonado o está siendo habitado por quienes ejercen la propiedad o hay poseedores precarios, así como recoger toda la información que se encuentra razonablemente posible a su alcance; **al no haber obrado así, no se puede predicar la buena fe en la demandante María del Carmen Pardo Godínez, advirtiéndose más bien la mala fe en su actuación**, por lo que se debe preferir la titularidad de los demandados aun cuando no hayan inscrito su derecho. El derecho real de los demandados Omelio González Acuña y



Ofelia Alejandrina Pineda Llamo resulta pues oponible al derecho real de la demandante María del Carmen Pardo Godínez, lo que determina que los primeros tienen el mejor derecho de propiedad del bien inmueble sub litis.

4.15. Al haberse determinado el mejor derecho de propiedad del bien inmueble ubicado en la Mz. C, Lt. 35 urbanización San Juan Masías – Callao a favor de los codemandados Omelio González Acuña y Ofelia Alejandrina Pineda Llamo, también se debe determinar lo mismo respecto de lo edificado en dicho bien inmueble.

4.16. Por todo lo expuesto, este Tribunal considera que los agravios planteados por la parte demandada resultan atendibles, por lo que la sentencia apelada debe ser revocada, y reformándola, la demanda debe ser declarada infundada en todos los extremos.

V. DECISIÓN

Por cuyos fundamentos: **REVOCARON la sentencia** contenida en la resolución número diecinueve, de fecha 24 de abril de 2023 (folios 311-323), que declara fundada en parte la demanda de reivindicación por mejor derecho de propiedad y accesión, y ordena que los demandados Omelio González Acuña y Ofelia Alejandrina Pineda Llamo cumplan con restituir el predio materia de litis ubicado en manzana C, lote N° 35, urbanización San Juan Masías, Callao, comprendiendo el terreno y las edificaciones; asimismo, ordena que la demandante María del Carmen Pardo Godínez cumpla con pagar a favor de los demandados el valor de la edificación construida sobre el predio, con lo demás que contiene; y **REFORMÁNDOLA, DECLARARON INFUNDADA** la demanda en todos los extremos.

SS.

QUISPE ASTOQUILCA

GARRIDO CABRERA

BUTRÓN SANTOS

/adlcdr