



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO
PRIMERA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE N° 02161-2018-0-0701-JR-CI-04

MATERIA : REIVINDICACIÓN
DEMANDANTE : CARMEN CARBAJAL AMARILLO
DEMANDADO : SILVIA NAVARRO CASTILLO
PONENTE : Sr. QUISPE ASTOQUILCA
VISTA DE CAUSA : 24 DE AGOSTO DE 2023

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 24

Callao, 28 de setiembre de 2023

VISTOS: En audiencia pública, sin informe oral; y, quedando la causa al voto.

I. MATERIA DE GRADO:

Es materia de **apelación** la sentencia de fecha 27 de abril de 2023 (folios 171-180), mediante la cual; se declaró fundada en parte la demanda de reivindicación por mejor derecho de propiedad (folios 17-21), subsanada en folios 43, interpuesta por Carmen Carbajal Amarillo contra Silvia Navarro Castillo; y, ordena que la demandada Silvia Navarro Castillo **CUMPLA** con restituir el predio materia de litis, ubicado en Mz. H, Lote 02 de la Asociación de Vivienda Sesquicentenario, distrito y provincia del Callao, inscrito en la Partida N° 70546255, y lo entregue a la demandante Carmen Carbajal Amarillo. Con costas y costos del proceso.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Mediante escrito ingresado con fecha 02 de mayo de 2018 (folios 214-218), la demandada Silvia Navarro Castillo, interpone recurso de apelación contra la sentencia, pidiendo se revoque la sentencia, señalando los siguientes agravios:

2.1. No se ha valorado que existe la minuta de fecha 20 de junio de 1996 sustentada en derecho superior por la sentencia de vista de fecha 15 de mayo de 2018, mediante la cual se declaró a la recurrente, propietaria y posesionaria del predio materia de litis.

2.2. No se ha valorado que, si bien es cierto que un documento adquiere el derecho público al ser tramitado ante una entidad pública, se puede apreciar que existe dos constancias de posesión, una de fecha 05 de mayo de 2014 ante la Municipalidad Provincial del Callao y otra de fecha 18 de enero de 2010 ante la Asociación de Vivienda Urbanización Sesquicentenario.



2.3. No se ha valorado que la acción reivindicatoria se ejerce sobre el posesionario no propietario, siendo este caso contrario al demostrarse a través de la sentencia de vista de fecha 15 de mayo de 2018 que la demandada es posesionaria propietaria, no siendo esta vía para dilucidar la presente materia.

2.4. El juzgador hace prevalecer la titularidad de la demandante en el artículo 1135 del Código Civil que establece “el que es primero en el derecho de compra venta es primero en el derecho de inscripción”, siendo que la compra del inmueble materia de litis data desde el año 1972 y la recurrente ostenta una minuta de fecha 20 de junio de 1996 con arraigos en diferentes entidades administrativas, mientras que el título de la demandante data del año 2014, cuyo título proviene de las mafias de traficantes de terreno, por ello, no cumple con lo preceptuado en el artículo 927¹ del Código Civil, y por ser contrario a la Constitución y a la ley, al existir la sentencia de vista de fecha 15 de mayo de 2018 incoada por la misma demandante, y está utilizando el Poder Judicial para apropiarse de propiedades de mala fe.

III. ANTECEDENTES RELEVANTES

3.1. Demanda. Mediante escrito ingresado con fecha 17 de diciembre de 2018 (folios 19-24), Carmen Carbajal Amarillo, interpone demanda de reivindicación contra Silvia Navarro Castillo, a fin de que le restituya el predio ubicado en la Mz. H, Lote 02 de la Asociación de Vivienda Sesquicentenario – Callao, con un área de 160.00 m², inscrito en la Partida N°70546255 – Asiento C00002. Sustenta su pretensión en lo siguiente: **i)** la demandante es la propietaria del predio en mención, cuya posesión precaria la ejerce la demandada; **ii)** con la carta notarial de fecha 18 de agosto de 2014, la accionante le ha pedido a la demandada que abandone el bien inmueble, recibiendo como respuesta una negativa, motivo por el cual, se ve obligada a recurrir en vía de acción; **iii)** se le invitó a la demandada a un centro de conciliación extrajudicial, la misma que ha hecho caso omiso a las notificaciones, no siendo posible conciliar por su incomparecencia, conforme lo acredita con el Acta de Conciliación N° 1115-2014 por inasistencia de una de las partes.

3.2. Contestación de la demanda. Mediante escrito de fecha 20 de agosto de 2019 (folios 20-22) la demandada contesta la demanda contradiciéndola en todos sus extremos, en base a lo siguiente: **i)** con fecha 20 de junio de 1996, mediante contrato de compraventa celebrado con Jaime Jorge Romero López y Sonia Noemi Quijano Miranda le otorgó en venta real y enajenación perpetua a su favor el lote de vivienda ubicado en la Mz H, Lote 02 de la Asoc. de Vivienda Urbanización Sesquicentenario – Callao, con los linderos y medidas perimétricas precisados en la cláusula segunda del contrato de compra, siendo el valor de dicha transferencia la suma de \$ 6,500.00 (seis mil quinientos dólares americanos); **ii)** la demandante tiene pleno conocimiento que ostenta su posesión y propiedad desde el 20 de junio de 1996 y que lo acredita con el contrato de compra venta de la misma fecha antes citada, y con la sentencia de vista de fecha 15 de mayo del 2018 – Exp. N° 35 53-2014 con lo cual acredita ser

¹Artículo 927.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.



poseionaria y propietaria de buena fe, por lo que debería desestimarse la pretensión de reivindicación al carecer de todo sustento jurídico y legal.

3.3. Por resolución número tres de fecha 03 de setiembre de 2019 (folios 73), se tiene por contestada la demanda, y por resolución número cuatro del 01 de marzo de 2021 (folios 77-78), se declara saneado el proceso.

3.4. Sentencia. Mediante sentencia de fecha 27 de abril de 2023 (folios 174-180), se declara fundada en parte la demanda de reivindicación por mejor derecho de propiedad (folios 17-21), subsanada a folios 43, interpuesta por Carmen Carbajal Amarillo contra Silvia Navarro Castillo; y, ordena que la demandada Silvia Navarro Castillo CUMPLA con restituir el predio materia de litis, ubicado en Mz. H, Lote 02 de la Asociación de Vivienda Sesquicentenario, distrito y provincia del Callao inscrito en la partida N° 70546255, y lo entregue a la demandante Carmen Carbajal Amarillo. Con costas y costos del proceso.

3.5. Recurso de apelación. Mediante escrito ingresado con fecha 02 de mayo de 2023 (folios 214-218), la demandada Silvia Navarro Castillo interpone recurso de apelación contra la sentencia; recurso concedido por resolución número diecisiete, de fecha 03 de mayo de 2023 (folios 219-2020).

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.”

4.3. Asimismo, el artículo 2014 del código acotado, señala que “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.



La evaluación del mejor derecho de propiedad en la reivindicación

4.4. Por su parte, la Corte Suprema, ha señalado 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)”².

Análisis del caso concreto

4.5. En el caso de autos, se aprecia que la demandante pretende que se le restituya el predio ubicado en la Mz. H. Lt. 02 de la Asociación de Vivienda Sesquicentenario – Callao, inscrito en la Partida N° 70546255, asiento C 00002; derecho de propiedad que lo acreditaría con la compraventa del inmueble de sus anteriores propietarios Jaime Jorge Romero López y esposa Sonia Noemi Quijano Miranda, conforme a la Escritura Pública de fecha 05/06/2014. Por otra parte, la demandada manifiesta que el predio en mención ha sido adquirido también por compraventa de sus anteriores propietarios Jaime Jorge Romero López y Sonia Noemi Quijano Miranda; derecho de propiedad que lo acreditaría con el contrato de compraventa de fecha 20 de junio de 1996 y con la sentencia de vista de fecha 15 de mayo de 2018 – Exp. N° 3553-2014, además, que viene posesionando el bien desde el 20 de junio de 1996.

4.6. De lo anterior, se tiene que existen dos documentos que sustentarían el derecho de propiedad sobre el mismo bien inmueble (Mz. H. Lt. 02 Asociación de Vivienda Sesquicentenario – Callao). En lo que respecta a la demandante Carmen Carbajal Amarillo, se advierte que esta acredita su derecho con la compraventa del inmueble de sus anteriores propietarios Jaime Jorge Romero López y esposa Sonia Noemi Quijano Miranda, de fecha 5 de junio de 2014 y la Escritura Pública de compraventa, de fecha 5 de junio de 2014 (folios 4-7); además, acredita su derecho inscrito en la Partida N° 70546255 (folios 10); mientras que, en lo que respecta a la demandada Silvia Navarro Castillo, se advierte que acredita su derecho con la copia certificada del contrato privado de compraventa de bien inmueble, de fecha 20 de junio de 1996, otorgado por Jaime Jorge Romero López y Sonia Noemi Quijano Miranda (folios 51-52). Al respecto, merece precisar que la fecha indicada en dicho documento privado (20 de junio de 1996) no es cierta; por lo tanto, no produce eficacia jurídica; dicho documento tampoco ha sido inscrito. Ahora, si bien, dicho documento privado tiene certificación notarial, ello está referida a “que las copias fotostáticas que anteceden

² Cas. N° 3977-2015-La Libertad – Reivindicación – A cesión



son reproducción exacta del documento original”, con lo cual, adquiere fecha cierta, siendo esta la fecha de la certificación, esto es, el 25 de julio de 2019 (folio 51-52), posterior incluso a la presentación de la demanda.

4.7. Así entonces, no queda duda para esta Sala Superior que la demandada no ha acreditado su derecho mediante documento de fecha cierta anterior para que de esa manera pueda oponer su derecho real frente al de la demandante; de lo que se colige que esta última cuenta con mejor derecho de propiedad frente al de la demandada, ello en base a lo que prevé el artículo 2022 del Código Civil. De manera tal que, habiendo la demandante inscrito su título, lo que no ha ocurrido con la demandada, resulta también de aplicación lo previsto en los artículos 2016 y 1135 del Código Civil, lo que significa que se debe preferir a aquél acreedor que de buena fe inscribió primero su derecho; en este caso, se debe preferir a la demandante pues la titularidad que alega sobre el predio sub litis se encuentra inscrita en los Registros Públicos; sin perjuicio de las acciones que pueda emprender la demandada contra sus transferentes del inmueble materia en litis.

4.8. Ahora bien, en cuanto al alegato de la parte demandada en el sentido de que la sentencia de vista, de fecha 15 de mayo de 2018, que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario que le interpusiera la demandante prevalecería sobre cualquier título de la demandante (folios 57-66), conviene anotar que en dicho proceso solo se evalúa si la posesión de la parte demandada se encuentra justificada o no, pero no se discute sobre la titularidad o el mejor derecho de propiedad del bien inmueble. Asimismo, sobre si las constancias de posesión alegadas por la parte demandada otorgan fecha cierta a la compraventa del 20 de junio de 1996 para sustentar su derecho de propiedad, cabe precisar que tales constancias acreditarían la posesión del bien inmueble y no la fecha cierta del documento privado de compra venta del 20 de junio de 1996, tal como se mencionó *supra*.

4.9. Asimismo, a juicio de esta Sala, se advierte que la buena fe de la demandante Carmen Carbajal Amarillo se deriva de lo siguiente: **i)** la demandada Silvia Navarro Castillo compró el bien inmueble a su cuñado Jaime Jorge Romero López, quien es hermano del esposo de esta, el señor Orlando Romero López, según consta del contrato privado de compraventa (folios 51-52) y la carta notarial remitida a la demandada (folios 11-12), **ii)** el vendedor Jaime Jorge Romero López compró el bien inmueble a la Asociación Pro-vivienda Sesquicentario recién el 8 de abril de 2014, según consta de la escritura pública de compraventa del inmuebles sub litis (folios 4-7) y no el 4 de setiembre de 1994, según aparece del documento de adjudicación a favor de los vendedores del inmueble sub materia (folios 54-56, **iii)** la propia demandada le refiere a la demandante que ha sido sorprendida vilmente por los vendedores Jaime Jorge Romero López (su cuñado) y esposa Sonia Noemi Quijano Miranda, según aparece de la carta notarial remitida a la demandante (folios 210-213).

4.10. Finalmente, sobre si la acción reivindicatoria es la vía idónea para dilucidar el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble que invocan ambas partes, conviene reiterar lo señalado *supra*, en el sentido de que en los procesos de reivindicación también es posible determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes



aleguen tener título sobre el bien controvertido, en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resultas de lo que se decida en nuevo proceso (Cas. N° 397-2015-La Libertad). Del mismo modo, sobre si resulta pertinente la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, cabe precisar que se debe preferir al acreedor que de buena fe inscribió primero, conforme a lo señalado *supra*.

4.11. Por todo lo expuesto, esta Sala Superior considera que no resultan atendibles los agravios planteados por la parte demandada, por lo que corresponde confirmar la sentencia apelada.

V. DECISION:

Por cuyos fundamentos: **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número dieciséis, de fecha 27 de abril de 2023 (folios 174-180), mediante la cual se declaró; fundada en parte la demanda de reivindicación por mejor derecho de propiedad que obra a folios diecisiete al veintiuno, subsanada en folios cuarenta y tres, interpuesta por Carmen Carbajal Amarillo contra Silvia Navarro Castillo; y, **ordena** que la demandada Silvia Navarro Castillo **CUMPLA** con restituir el predio materia de litis, ubicado en Mz. H lote 02 de la Asociación de Vivienda Sesquicentenario, Distrito Callao, Provincia Callao inscrito en la partida de registros públicos N.º 70546255, y lo entregue a la demandante doña Carmen Carbajal Amarillo. Con costas y costos del proceso. **NOTIFÍQUESE** y devuélvase a su juzgado de origen.

SS.

QUISPE ASTOQUILCA

GARRIDO CABRERA

BUTRÓN SANTOS