



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

**SEGUNDA SALA CIVIL**

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

EXPEDIENTE N° : 01252-2020-0-0701-JR-CI-04  
MATERIA : REIVINDICACIÓN  
DEMANDANTES : ANTICONA LLERENA, SANDRA PAOLA  
GONZÁLES DELGADO, RICAR MANUEL  
DEMANDADA : MORÁN LAURENTE, ZARAGOSA PETRONILA  
PONENTE : DRA. ROCÍO PILAR MENDOZA CABALLERO  
VISTA DE LA CAUSA : 4 DE JULIO DE 2022

---

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTE:**

Callao, once de octubre del dos mil veintidós.-

**I. MATERIA DE APELACIÓN:**

Vista la causa en audiencia pública. Oído el informe oral del abogado de la parte demandante. Interviniendo como Juez Superior Ponente la doctora Rocío Pilar Mendoza Caballero.

Viene en mérito a la apelación interpuesta por **la demandada Zaragosa Petronila Morán Laurente** contra **la sentencia contenida en la resolución N° 11**, de fecha 26 de noviembre de 2021 (folios 133-140), corregida su numeración por resolución N° 13 de fecha 14 de febrero de 2022 (ver folio 154), que resuelve:

- 1) **DECLARO FUNDADA** la demanda interpuesta por **SANDRA PAOLA ANTICONA LLERENA, y RICAR MANUEL GONZALES DELGADO** sobre **REIVINDICACION**, en consecuencia, **ORDENO** que la demandada **ZARAGOZA PETRONILA MORAN LAURENTE** cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V lote 3 sector II Callao, consentida y/o ejecutoriada sea la presente, con costas y costos del proceso.
- 2) **DECLARO INFUNDADA** la reconvención interpuesta por Zaragoza Petronila Morán Laurente.

**II. ANTECEDENTES RELEVANTES:**

2.1.- Mediante escrito de fecha 9 de diciembre de 2020 (folios 27-32), doña **Sandra Paola Anticona Llerena** y don **Richar Manuel Gonzáles Delgado** interpusieron demanda de reivindicación contra doña Zaragosa Petronila Morán Laurente, a fin de que se



ordene que la demandada les restituya la posesión del inmueble de su propiedad sito en Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V Lote 3 Sector II – Callao, el cual ocupa sin título válido o suficiente y sin su consentimiento, deviniendo en ilegítima la posesión que ostenta la demandada.

Señaló básicamente lo siguiente:

- El título de dominio, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° PO1100508 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, siendo que la demandada es hermana del anterior propietario del inmueble, quien le permitió habitar el predio, el cual debía desocupar luego de efectuarse la transferencia; sin embargo, la demandada hasta la fecha se niega a desocupar el inmueble alegando tener derechos sobre el mismo, pero lo cierto es que adquirieron el predio de la persona que en el registro respectivo aparecía como único propietario del bien y por ende, bajo el principio de la buena fe registral, por lo que su adquisición es legítima de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2014° del Código Civil.
- Los recurrentes son propietarios que no poseen, mientras que la demandada es poseedora sin título, siendo únicamente la permisividad de estos la única razón por la que aquella ha permanecido en el inmueble.
- El inmueble tiene un área total de 90.00 m<sup>2</sup>, suficientes para servir de morada e incluso rendir frutos o renta económica a sus actuales propietarios, los recurrentes. Sin embargo, hasta la fecha se ven privados de hacer una debida y beneficiosa utilización del predio, pues la presencia de la emplazada entorpece e impide cualquier posibilidad de usar, usufructuar o disponer del predio, con el subsecuente perjuicio patrimonial y moral; por lo que recurren a fin de que a la brevedad se disponga la desocupación del inmueble por parte de la citada demandada, restituyéndoles a los recurrentes, con expresa condena de costas y costos.

**2.2.-** Mediante resolución N° 1 de fecha 11 de diciembre de 2020 (folios 33-34), se admitió a trámite la incoada, corriéndose traslado de la misma a la demandada a fin de que cumpla con contestarla.

**2.3.-** Por escrito de fecha 12 de marzo de 2021 (folios 55-59), subsanado por escrito de fecha 2 de junio de 2021 (folio 72), doña **Zaragosa Petronila Morán Laurente** se apersonó al proceso y **formuló reconvención** a fin de que se declare el mejor derecho de propiedad a su favor sobre el predio sito en Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V Lote 3 Sector II – Callao. Asimismo, sin perjuicio de la reconvención formulada, contestó la incoada negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, solicitando se declare infundada o improcedente.

Señaló básicamente lo siguiente:

#### **Sobre la Reconvención:**

- Los reconvenidos son propietarios del inmueble sub litis, según escritura pública de compraventa de fecha 23 de mayo de 2017 celebrado ante Notario Público del Callao, con su anterior propietario, Oscar Morán Laurente, no obstante, a título de antecedente, la deponente es propietaria del inmueble materia de litis, tal como lo acredita con la copia legalizada notarial del formulario de transferencias de fecha 21 de abril de 2003, suscrito por ésta y don Oscar Morán Laurente.
- Desde el momento de la adquisición la recurrente ocupa el inmueble sub materia, lo cual es de conocimiento público, sin embargo, por ignorancia y precaria situación económica, no inscribió su derecho de propiedad ante los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos del Callao, de tal manera que ante dicho registro el inmueble sigue apareciendo anotado como de propiedad del vendedor Oscar Morán Laurente; sin embargo, de manera sorpresiva y a pesar de tener conocimiento de la presencia de la recurrente en el predio sub materia, así como de las razones de dicha presencia, los demandantes han adquirido el inmueble.
- Resulta evidente que los accionantes se atribuyen la titularidad del predio, desconociendo y confrontando los legítimos derechos de propiedad adquiridos por la emplazada muchos años antes a través de un acto jurídico válido y vigente, por lo que en su oportunidad emita pronunciamiento, y declare el Mejor derecho de Propiedad a la recurrente sobre el predio sito en el Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V Lote 3 Sector II – Callao.

#### **Sobre la Contestación.**

- No es cierto lo señalado en la demanda pues los demandantes sabían que ella se encontraba en posesión del predio y que su hermano, Oscar Morán Laurente, fue quien le vendió; asimismo, los demandantes sabían que se encontraba en posesión por más de 20 años por el hecho que su hermano le vendió el terreno materia de litis, mediante el formulario de transferencias de fecha 21 de abril de 2003.
- Son falsos los argumentos expuestos por los demandantes, ya que si bien adquirieron el predio de la persona que en el registro respectivo aparecía como único propietario del bien y por ende, bajo el principio de la buena fe registral su adquisición es legítima, también es cierto, que los accionantes tenían conocimiento que ella se encontraba en posesión del inmueble materia de litis, por el hecho que con fecha 13 de junio de 2017 le remitieron una carta notarial en la que le comunican que son propietarios y que desocupe el inmueble, carta notarial que contestó con fecha 16 de junio de 2017 en la que manifestó que no desocupará el bien por ser propietaria y que lo adquirió con fecha 21 de abril de 2003 mediante transferencia que suscribió con el señor Oscar Morán Laurente, y le solicitó que dejen de estar acudiendo a su domicilio a amenazarla que la van a botar; asimismo, la demandante Sandra Paola Anticona Llerena acudió al domicilio de la recurrente, para indicar que era la propietaria y que desocupe en el plazo de tres días, hechos ocurridos el 05 de junio de 2017, tal como lo

acredita con de la denuncia directa N° 311 extendida por la Comisaría PNP Sarita Colonia, en consecuencia su adquisición no ha sido de buena fe.

- Es propietaria, además, su derecho de propiedad ha sido acreditado en un proceso de Desalojo por Ocupante Precaria interpuesto por los demandantes en su contra ante el Quinto Juzgado Civil del Callao, Expediente N° 1491-2017, proceso en el que fue declarada Infundada la demanda mediante sentencia de fecha 17 de junio de 2019, y confirmada mediante sentencia de vista de fecha 4 de noviembre de 2019; siendo así, la demanda debe ser declarada Infundada o Improcedente en su oportunidad, con costas y costos.

**2.4.-** Ante ello, por resolución N° 4 de fecha 25 de junio de 2021 (folios 73-74) se tuvo por contestada la demanda; asimismo, se admitió a trámite la reconvenición, corriéndose traslado de la misma a los reconvenidos a fin de que procedan a contestarla.

**2.5.-** Así, por escrito de fecha 2 de julio de 2021 (folios 78-84), subsanado por escrito de fecha 16 de agosto de 2021 (ver folio 91), los reconvenidos absolviéron la reconvenición.

Señalaron fundamentalmente lo siguiente:

- La propia reconviniente reconoce que son los propietarios del inmueble sub Litis; sin embargo pretende que se le reconozca como propietaria en virtud de la copia notarial del Formulario de Transferencias de fecha 21 de abril de 2003.
- Las circunstancias referidas por la reconviniente no fueron conocidas por los recurrentes y no constaban en el registro al momento que celebraron la compraventa con el propietario del predio.
- La reconviniente no ha cuestionado la aplicación de los principios de legitimación y buena fe registral.
- Con relación al denominado "Formulario de Transferencia" de fecha 21 de abril de 2003, en el hipotético y negado caso de que se tratase de una transferencia del bien a favor de la reconviniente, sucede que ella misma ha reconocido que dicho formulario no fue inscrito en el registro de propiedad inmueble, lo que de ninguna manera deslegitima el principio de buena fe registral.
- Con relación al hecho de que la demandada ocupe el inmueble, ello no resultó extraño teniendo en cuenta que es hermana del vendedor.

**2.6.-** Por resolución N° 6 de fecha 24 de agosto de 2021 (fs. 92), integrada por resolución N° 8 de fecha 16 de setiembre de 2021 (fs. 117-119) se tiene por absuelta la reconvenición, se fijó los puntos controvertidos, se realizó el saneamiento probatorio y se declaró el juzgamiento anticipado.

**2.7.-** Finalmente, mediante resolución N° 11 de fecha 26 de noviembre de 2021 (folios 133-140), corregida por resolución N° 13 de fecha 14 de febrero de 2022 (folios 154-155), se emitió la sentencia en los términos antes señalados.

### **III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Mediante escrito de fecha 31 de diciembre de 2021 (folios 144-148), la parte demandada y reconviniendo formula apelación contra **la sentencia contenida en la resolución N° 11**, solicitando sea revocada.

Sustenta su apelación en lo siguiente:

- A.** La sentencia materia de impugnación en su quinto considerando, el A-quo no ha tomado en cuenta al momento de resolver los medios probatorios: **(i)** Formulario de Transferencia de fecha 21 de abril del 2003; **(ii)** Cartas notariales de fecha 13 de junio y 16 de junio de 2017 que acredita que los demandados tenían conocimiento que la demandada se encontraba en posesión del bien sub litis; **(iii)** La denuncia directa N° 311 extendida en la Comisaría PNP Sarita Colonia de fecha 13 de junio de 2017 que acredita que la demandante acudió a su domicilio que era propietaria y que desocupe su casa; y, **(iv)** La sentencia de vista de fecha 04 de noviembre de 2019 que los demandantes interpusieron una demanda de ocupante precario en el Exp. 1491-2017 demanda que fue declarada infundada y confirmada en segunda instancia.
- B.** Asimismo, refiere que la Corte Suprema en reiteradas jurisprudencias si bien es cierto la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria para su ejercicio deben concurrir los elementos: **(i)** Que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; **(ii)** Que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, **(iii)** Que se identifique el bien materia de restitución; sin embargo, en el proceso la parte demandada ha acreditado la titularidad que ostenta sobre el predio materia de reivindicación con la copia legalizada del Formulario de Transferencia de fecha 21 de abril del 2003 suscrita por la recurrente y Oscar Moran Laurente; sin embargo, el A-quo solo ha analizado la partida registral expedida por Registros Públicos donde consta inscrita la compra venta efectuada por la parte demandante, sin emitir pronunciamiento respecto al segundo elemento que la posesión ilegítima que ostente el demandado, que en su caso si cuenta con un justo título.
- C.** La sentencia materia de impugnación en su tercer considerando, el A-quo no ha tomado en cuenta al momento de resolver el Formulario de Transferencia de fecha 21 de abril del 2003; que acredita que fue adquirido con anterioridad a la compra venta de fecha 23 de mayo de 2017 a favor de los demandantes; y si bien es cierto, la Casación N°476-2013 Lima, ha establecido "se prefiere a aquel de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito o en defecto de inscripción cuyo título sea de fecha anterior art. 1135 y 2020 Código Civil; también es cierto que en su fundamento 6 no indica que se debe inscribir la propiedad en Registros Públicos sino que acredite con documento de fecha cierta. El A-quo ha interpretado de forma errónea el artículo 1135° del Código Civil ya que se aplica para la concurrencia de acreedores el mismo que refiere en su parte final se prefiere en último caso el título que conste de documento de fecha cierta más antigua; en el presente caso el formulario de transferencia de fecha 21 de abril de 2003 tiene fecha cierta y es más antiguo al de la parte demandante quien desde el año 2017 mantiene su inscripción registral del inmueble.

#### IV. **ANÁLISIS:**

**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 que sea anulada o revocada, total o parcialmente, de conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil y en aplicación del Principio Constitucional de Pluralidad de Instancias, recogido en el artículo 139°, numeral 6) de la Constitución Política del Perú.

**4.2.-** Asimismo, el artículo 366° del Código Procesal Civil establece que el apelante tiene que, específicamente, indicar el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria. En otras palabras, ordinariamente (**salvo la existencia de nulidades manifiestas**) los agravios expuestos en el recurso de apelación determinan el límite del pronunciamiento de la instancia de alzada, lo que se resume en el aforismo *tantum devolutum quantum appellatum*, que constituye una de las manifestaciones del principio de congruencia.

- **Sobre el proceso de mejor derecho de propiedad y reivindicación.**

**4.3.-** El derecho de propiedad es el poder legal e inmediato que tiene toda persona sea natural o jurídica para gozar, disponer y reivindicar sobre un objeto o propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por la ley. El Tribunal Constitucional<sup>1</sup> también ha precisado que el derecho a la propiedad guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de este se expresa la libertad económica y se garantiza la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. Entonces, este derecho otorga las facultades de usar, gozar, explotar y disponer de la propiedad, siempre que a través de su uso se realice la función social que le es propia.

**4.4.- La acción de mejor derecho de propiedad** o la acción declarativa de dominio tiene por objeto la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confrontan títulos de propiedad sobre el mismo bien, los cuales determinaran el derecho de propiedad de los recurrentes, esto es, de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente que prevalece

---

<sup>1</sup>EXP. N.º 03258-2010-PA/TC *El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que el "derecho de propiedad es inviolable" y que el "Estado lo garantiza". Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se "ejerce en armonía con el bien común". Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos. En este orden de ideas, como ya este Tribunal lo ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N.º 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política. En consecuencia, el goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución.*

quien tiene el derecho inscrito o de fecha cierta sobre el otro de acuerdo a la regla establecida por el artículo 2016° concordado con el artículo 2022° del Código civil. Es así que la acción declarativa de dominio para ser procedente debe fijarse o concurrir tres elementos a) El deber de acreditar el hecho jurídico que da existencia a la propiedad, reclamada b) la actuación del titular y c) La identidad de la cosa.

**4.5.- La acción de reivindicación** es la que la ejerce el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para recuperar su posesión<sup>2</sup>; importa el ejercicio de la persecutoriedad que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real de perseguir el bien sobre el cual recae su derecho<sup>3</sup>.

**4.6.-** El artículo 2013° del Código Sustantivo indica que “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”.

- **Absolviendo los agravios formulados en la apelación.**

**4.7.- Respecto al agravio señalado por la apelante en los puntos A, B y C:** Se advierte de autos que el presente proceso emite pronunciamiento respecto al mejor derecho de propiedad legado por la parte demandada - reconviniendo; en este sentido la parte demandada alega tener el mejor derecho de propiedad con el documento denominado Formulario de Transferencia de fecha 21 de abril de 2003 suscrito por la recurrente y don Oscar Moral Laurente; cuya fecha es anterior a la compra venta de fecha 23 de mayo de 2017 celebrada entre los demandantes Sandra Paola Anticona Llerena y Richar Manuel Gonzales Delgado respecto al inmueble ubicado en el AA.HH Sarita Colonia, Manzana V, Lote 3, Sector II, provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble.

**4.8.-** De ahí que, conforme a lo establecido en el artículo 1135° del Código Civil si bien regula la concurrencia de acreedores de un bien inmueble; sin embargo, en el presente caso en aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil que dispone en caso de vacíos se deberá recurrir a los principios generales del derecho, esto es el principio contenido en el artículo 1135° del referido código<sup>4</sup>; siendo así, tratándose de un bien inmueble **“se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito”**; contrario sensu en caso no existieran títulos inscritos tiene preferencia el título que sea de fecha anterior; por consiguiente, quien tiene el mejor derecho de propiedad resulta ser la parte demandante Sandra Paola Anticona Llerena y Richar Manuel Gonzales Delgado cuya compra venta data de fecha 23 de mayo de 2017 respecto al inmueble ubicado en el AA.HH Sarita Colonia, Manzana V, Lote 3, Sector II, provincia constitucional del Callao, inscrito en el asiento 00003 de la partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble.

---

<sup>2</sup> Cas. 1050-2001 Cono Norte.

<sup>3</sup> Cas. 1783-2005-Ica.

<sup>4</sup> CAS. N°3565-2012-CALLAO



**4.11.-** Tanto más, si tratándose de un bien inmueble inscrito en lo referente a la oponibilidad; 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, lo que no sucede con el título que ostenta la parte demandada.

**4.12.-** Además, resulta pertinente hacer referencia al principio de buena fe de los actores al momento de adquirir el bien sub litis a efectos de declarar el mejor derecho de propiedad<sup>5</sup>; en este sentido, si bien la parte demandada con los medios probatorios consistentes en las cartas notariales de fecha 13 de junio y 16 de junio de 2017; la denuncia directa N° 311 extendida en la Comisaría PNP Sarita Colonia de fecha 13 de junio de 2017; y, la sentencia de vista de fecha 04 de noviembre de 2019 que los demandantes interpusieron una demanda de ocupante precario en el Exp. 1491-2017 demanda que fue declarada infundada y confirmada en segunda instancia, pretende probar que los demandantes habrían tenido conocimiento que la demandada se encontraba en posesión del bien sub Litis y que había adquirido la propiedad desde hace más de 20 años; sin embargo, se advierte que datan de fecha posterior a la compra venta e inscripción registral.

**4.13.-** En este sentido, teniendo en consideración que la buena fe registral regulado en el artículo 2014° del Código Civil, dispositivo que tiene su razón de ser en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, que consiste en proteger las adquisiciones que efectúen los terceros adquirentes bajo la fe del Registro, para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales; contiene una presunción relativa, es decir, contiene una presunción *juris tantum*, puesto que la buena fe se presume, mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del Registro, norma de la que a su vez se extrae como regla que la buena fe puede ser enervada, toda vez que admite prueba en contrario.

**4.14.-** En consecuencia, en cuanto a la buena fe podemos precisar que se encuentra acreditado con lo alegado por la parte demandante en la absolución de la reconvenición (folio 84) *"con relación al hecho que la demandada ocupe el inmueble, ello no resulto extraño teniendo en cuenta que es la hermana del vendedor Oscar Moran Laurente y además su presencia en el predio no constituyó impedimento para que el anterior propietario lo haya vendido"*; en este sentido, aunado de los antecedentes registrales del predio sub litis inscrito en la partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble, se advierte que figuraba como único titular registral el vendedor Oscar Moran Laurente, y la parte demandada no ha logrado acreditar que la parte demandante haya actuado de mala fe; evidenciándose de este modo que la parte demandante adquirió el inmueble de buena fe, y adquiriendo de este modo el mejor derecho de propiedad del inmueble sub litis.

**4.15.-** Siendo ello así, y teniendo en cuenta que la reconvenición ha sido declarada infundada en el fallo, acorde a lo señalado por el artículo 370° del Código Procesal Civil, corresponde integrar fallo resolutorio de la resolución apelada en el extremo que declara infundada la reconvenición interpuesta por Zaragoza Petronila Morán Laurente sobre *mejor derecho de propiedad*; en consecuencia, **DECLARAR el mejor derecho de propiedad de los demandantes SANDRA PAOLA ANTICONA LLERENA, y RICAR**

---

<sup>5</sup> Cas. N°1737-2018-Callao





MANUEL GONZALES DELGADO del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V lote 3 sector II Callao e inscrito en la partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble.

**4.16.-** Por otro lado, respecto al proceso de reivindicación del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V lote 3 sector II Callao e inscrito en la partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble; demanda interpuesta por la parte demandante, y habiéndose acreditado en los considerandos precedente que la parte demandante tiene el mejor derecho de propiedad del inmueble sub litis; con lo que acredita ser propietario del inmueble materia sub-litis, en consecuencia con derecho a demandar la restitución conforme a los atributos previstos en el artículo 923° del Código Civil. Asimismo, al haberse verificado que el título alegado por la parte demandada no resulta oponible al ostentado por el demandante; consecuentemente, no tendría derecho a poseer el bien inmueble objeto de demanda.

**4.17.-** Además, se encuentra acreditado que la titularidad del inmueble sub litis que ostenta la parte demandante, se encuentra inscrito en registros públicos en la partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble; y en aplicación al caso concreto del mejor derecho de propiedad, los principios de orden registral, específicamente, previsto en el artículo 2016° del Código Civil, por el cual se establece, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, estando además al principio de oponibilidad, teniendo prevalencia en materia de derechos reales inscribibles la inscripción oportuna del derecho adquirido, como sanciona el artículo 2022° del Código Civil; situación que no ha logrado acreditar la demandada, toda vez que, es la parte demandante quien cuenta con un título de propiedad sobre el inmueble sub litis, y que como tal tiene prevalencia otorgado por la inscripción registral, cuyos alcances se encuentran establecidos en la Escritura Pública de compraventa de fecha 23 de mayo del 2017 inscrita en el Asiento 00003 de la partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble; y se encuentra debidamente identificado que además no fue cuestionada por la demandada, circunstancia que permite colegir la identificación del bien materia de restitución, cumpliéndose por tanto con el tercer requisito de la acción reivindicatoria.

**4.18.-** Siendo ello así, los agravios formulados por la apelante no resultan amparables, por lo que estos deben desestimarse. En ese sentido, corresponde integrar y confirmar la sentencia recurrida.

## **V. DECISIÓN:**

Por los fundamentos antes expuestos:

**INTEGRARON** la sentencia contenida en la resolución N° 11, de fecha 26 de noviembre de 2021 (folios 133-140), corregida su numeración por resolución N° 13 de fecha 14 de febrero de 2022 (ver folio 154); en el extremo que **DECLARA** infundada la reconvenición interpuesta por Zaragoza Petronila Morán Laurente, sobre mejor derecho de propiedad de doña Zaragoza Petronila Morán Laurente; en consecuencia, **DECLARAR** el mejor derecho de propiedad de los demandantes **SANDRA PAOLA ANTICONA LLERENA, y RICAR MANUEL GONZALES DELGADO** del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V lote 3 sector II Callao e inscrito en la



partida registral N° P01100508 del Registro de Propiedad Inmueble,, y **CONFIRMARON** dicho extremo.

**CONFIRMARON la sentencia contenida en la** resolución N° 11 de fecha 26 de noviembre de 2021 (folios 133-140) corregida su numeración por resolución N° 13 de fecha 14 de febrero de 2022 (ver folio 154); en el extremo que resuele;

**FUNDADA** la demanda interpuesta por **SANDRA PAOLA ANTICONA LLERENA, y RICHAH MANUEL GONZALES DELGADO** sobre **REIVINDICACION**, en consecuencia, **ORDENA** que la demandada **ZARAGOZA PETRONILA MORAN LAURENTE** cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Asentamiento Humano "Sarita Colonia" Mz. V lote 3 sector II Callao, consentida y/o ejecutoriada sea la presente, con costas y costos del proceso.

En los seguidos por **SANDRA PAOLA ANTICONA LLERENA, y RICHAH MANUEL GONZALES DELGADO** contra **ZARAGOZA PETRONILA MORAN LAURENTE** sobre **REIVINDICACION**.

Notifíquese y devuélvase al Juzgado de origen en su debida oportunidad, con arreglo a ley.

**SOTO GORDON**

**MENDOZA CABALLERO**

**ILDEFONSO VARGAS**