



**UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TEMA DE DERECHO CIVIL:  
REIVINDICACION**

**TRABAJO DEL CURSO ESPECIAL DE TITULACIÓN PARA LA  
ELABORACIÓN DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA  
PROFESIONAL (CET/TSP) PARA OPTAR EL TÍTULO  
PROFESIONAL DE ABOGADO**

**PRESENTADO POR**  
BACHILLER SHEYLA KAREN LOPEZ ACOSTA  
<https://orcid.org/0000-0001-5022-3171>

**ASESOR:**  
DR. LUIS WIGBERTO FERNÁNDEZ TORRES  
<https://orcid.org/000-0003-2318-1804>

**LIMA, PERÚ**

**2022**

## ÍNDICE

	Pág.
<b>I. Carátula</b>	<b>1</b>
<b>II. Tema y Título</b>	<b>4</b>
<b>III. Fundamentación</b>	<b>5</b>
<b>IV. Objetivos</b>	<b>6</b>
<b>V. Indicadores de logro de los objetivos</b>	<b>7</b>
<b>VI. Descripción del contenido</b>	<b>8</b>
<b>CAPITULO I: Derecho Civil (REIVINDICACIÓN)</b>	<b>8</b>
<b>A. HECHOS DE FONDO</b>	<b>8</b>
<b>1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES</b>	<b>8</b>
1.1. Demanda	8
1.2. Contestación de la demanda	9
1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandando y los codemandados	10
1.3.1. Concordancias	10
1.3.2. Contradicciones	10
1.4. Órganos jurisdiccionales	11
1.4.1. Sentencia de Primera Instancia	11
1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil	11
1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil	12
1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia	12
1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil	13
1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil	13
1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación	14
1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema	14
1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema	14
<b>2. PROBLEMAS</b>	<b>14</b>
2.1. Problema Principal o Eje	14
2.2. Problemas Secundarios	15
<b>3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO</b>	<b>15</b>
3.1. Normas legales	15
3.2. Doctrina	17
3.3. Jurisprudencia	20
<b>4. DISCUSIÓN</b>	<b>24</b>
<b>5. CONCLUSIONES</b>	<b>26</b>
<b>B. HECHOS DE FORMA</b>	<b>26</b>
<b>1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES</b>	<b>26</b>
1.1. Investigación Postulatoria	27

I.2.	Etapa Probatoria	27
I.3.	Etapa Decisoria	27
I.4.	Etapa Impugnatoria	28
<b>2.</b>	<b>PROBLEMAS</b>	<b>29</b>
2.1	Problema Principal o Eje	29
2.2	Problemas Secundarios	29
<b>3.</b>	<b>ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO</b>	
3.1	Normas legales	30
3.2	Doctrina	33
3.3	Jurisprudencia	36
<b>4.</b>	<b>DISCUSIÓN</b>	<b>41</b>
<b>5.</b>	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>42</b>
<b>VII.</b>	<b>Plan de actividades y cronograma</b>	<b>43</b>
<b>VIII.</b>	<b>Referencia Bibliográfica</b>	<b>44</b>
<b>IX.</b>	<b>Anexos</b>	

**II. Tema y Título:**

**DERECHO CIVIL: "REIVINDICACIÓN"**

**DATOS DEL EXPEDIENTE**

**EXPEDIENTE N°** : 07139-2013-0-0401-JR-CI-04

**DEMANDANTE** : ACHACO ACHACO CELSO MARCELINO  
(Representante legal)  
JUANA PASTORA ACHACO ACACHO

**DEMANDADO** : LOAIZA YAJO OLSEN ALAYN

**JUZGADO** : 4° JUZGADO CIVIL DE AREQUIPA

**VÍA PROCEDIMENTAL** : CONOCIMIENTO

### III. Fundamentación

El presente informe de suficiencia, aborda sobre el estudio y análisis de expediente N° 07139-2013-0-0401-JR-CI-04 que versa sobre la demanda de fecha 09 de diciembre de 2013, el demandante CELSO MARCELINO ACACHO ACHACO interpuso demanda de ACCIÓN REINVIDICATORIA para que el demandado se sirva a restituir el inmueble urbano de 200 m2 que ocupa indebidamente ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Mz. 16 Lt. 04 distrito de Cerro Colorado - Arequipa, y como pretensión accesoria la DEMOLICIÓN DE TODO LO EDIFICADO para que pueda CONSTRUIR POSTERIORMENTE, establecidas en las siguientes sentencias:

- En primera instancia, con fecha 13 de enero de 2016 mediante sentencia N° 04-2016 la Sala FALLO: Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por JUANA PASTORA ACHACO ACHACO a través de su apoderado CELSO MARCELINO en contra de OLSEN ALAYN LOAIZA YAJO sobre REIVINDICACIÓN en consecuencia ORDENO al demandado desocupe el bien inmueble. Además declaró FUNDADA la demanda respecto a la demolición de la construcción.
- En segunda instancia, con fecha 16 de febrero del 2017 mediante sentencia de Vista Nro. 76-2017-2SC, REVOCARON: La Sentencia de Primera Instancia Nro. 04-2016 del 13 de enero de 2016 y siguientes en los extremos apelados, arreglada a Ley, REFORMANDOLA declararon infundada la demanda interpuesta por las razones expuestas.

Finalmente, es importante señalar que uno de “los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida como la pretensión destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, posesión de la cual, el propietario, se encuentra privado, por persona que solo tiene la calidad de poseedor. Asimismo, la propia naturaleza del derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue un derecho idéntico sobre el mismo bien, por ello, el ejercicio de la reivindicación comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien, incluso de una persona que se le atribuye el derecho de propiedad” (Corte Superior de Justicia).

#### **IV. Objetivos**

El presente trabajo de suficiencia profesional tuvo como objetivo principal:

- Determinar si el proceso se realizó dentro del marco de un debido proceso con la observancia de garantías formales y materiales en el proceso de reivindicación del bien inmueble ubicado en Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Mz. 16 Lt. 04 distrito de Cerro Colorado - Arequipa

Asimismo, el informe presenta los siguientes objetivos específicos:

- Determinar si se configuran los presupuestos para que prospere la demanda por reivindicación según el Código Civil
- Determinar si se ha demostrado que los demandados ejercen posesión sin título alguno.
- Determinar la calidad de la sentencia en primera y segunda instancia en su parte resolutive, enfatizando la aplicación de principio de correlación y la descripción de la decisión.
- Determinar si las sentencia expedidas cumplieron con una debida motivación.
- Determinar si se respetó el principio de doble instancia dentro del proceso.
- Determinar si el demandado está en posesión del predio antes referido sin ser propietario
- Establecer si corresponde ordenar la demolición de lo construido por el demandado en el Lote materia de reivindicación

Finalmente, el presente caso práctico permitirá fortalecer y ampliar los conocimientos jurídicos ya aprendidos en relación a la jurisprudencia y doctrina, con lo que los juzgados hacen referencia ante un caso en específico para así poder determinar una conclusión final de las sentencias.

## V. Indicadores de logro de los objetivos

Se procedió a realizar las evidencias significativas que el proceso judicial civil desarrolladas dentro de los principios del derecho procesal civil y constitucional:

<b>Principio del Debido proceso:</b>	<b>Principio de Legalidad:</b>	<b>Principio a la motivación de las resoluciones judiciales:</b>
<b>Intenciones</b>	<b>Concreciones</b>	<b>Evidencias</b>
1.- Determinar la competencia del Juez según el caso.	1.- Determinar si la demanda cumple con los requisitos de Ley.	1.- Los actos procesales realizados que demuestran que se observaron todas las etapas previstas para un proceso de conocimiento.
2.- Determinar la vía procesal si es la correcta.	2. Observar que la parte demandada tuvo las mismas oportunidades para ejercer sus derechos procesales.	2.- Se pronunciaron los órganos jurisdiccionales sobre temas adyacentes a la pretensión principal.
3.- Se ha cumplido con el derecho de contradicción o defensa.	3.- Determinar si es procedente el pedido de la demolición de toda la edificación construida por mi parte según solicita la parte demandante	3.- Verificar si fue debidamente notificado con la demanda
4.- Se ha respetado el derecho a la pluralidad de instancias.	4.- Si la audiencia única se llevó conforme a ley.	4.- Determinar si las instancias valoraron los medios de prueba
5.- La contestación de la demanda dentro del plazo establecido por el Código Procesal Civil	5.- Verificar si tuvo oportunidad para ofrecer medios de prueba	5.- Determinar a quién corresponde la propiedad del terreno materia del proceso.

*Fuente: Informe de expediente UAP-2022.*

## VI. Descripción del contenido

### CAPITULO I: DERECHO CIVIL “REIVINDICACIÓN”



## FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

### INFORME

**A** : **Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**  
**Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP**

**De** : **Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**

**Asunto** : **Informe final de Trabajo de Suficiencia Profesional**

**Bachiller** : **LOPEZ ACOSTA, SHEYLA KAREN**

**Fecha** : **25 de julio de 2022**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento el presente informe final de trabajo Profesional del presente Curso de Titulación, habiendo el bachiller desarrollado correctamente dicho trabajo académico, tanto en la parte Temática y Metodológico, por consiguiente, tiene la condición de **APROBADO con NOTA: 15** y se encuentra apto para solicitar día y hora para ser sustentado ante un jurado calificado.

Atentamente,

---

Dr. Luis Wigberto Fernandez Torres

## **A. HECHOS DE FONDO**

### **1. IDENTIFICACION DE HECHOS RELEVANTES**

#### **1.1. Demanda**

Con fecha 09 de diciembre de 2013, el demandante CELSO MARCELINO ACACHO ACHACO interpuso demanda de ACCIÓN REINVIDICATORIA para que el demandado se sirva a restituir el inmueble urbano de 200 m<sup>2</sup> que ocupa indebidamente ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Mz. 16 Lt. 04 distrito de Cerro Colorado - Arequipa, y como pretensión accesorias la DEMOLICIÓN DE TODO LO EDIFICADO para que pueda CONSTRUIR POSTERIORMENTE, bajo los siguientes argumentos de hecho:

- En base a la pretensión principal el demandante sostiene que, con fecha 07-02-2013 por Escritura Pública celebrada ante notario la poderdante JUANA PASTORA ACHACO ACHACO adquirió en compra-venta y enajenación perpetua de su propiedad el vendedor JORGE ANTONIO BUSTIOS SALINAS el área inmueble señalado en párrafos arriba con las colindancias: Por el frente: Calle sin nombre (actualmente: Asociación Calle 3); por el Costado derecho: Propiedad del Vendedor (actualmente propiedad de Jesuca M. Yallerco Quispe Mz. 16 Lt. 03); por el costado izquierdo: Con terrenos de Sagrario Paulia Macedo en Mz. 16 Lt. 05; por el fondo: Propiedad del vendedor (actualmente propiedad de Flor Glendy Manani Mz. 16 Lt. 19).
- Que, se elimina la Asociación Pequeños industriales y queda registrado en Asiento B00002 de la copia literal de la partida N° 01178218 de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, se modifica y queda con el nombre de Mz. "C" Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz-APIPE Zona A distrito Cerro Colorado – Arequipa.
- El lote materia de la demanda está asignado como Mz. 16 Lt. 04 del AA.HH. Pedro P. Díaz, distrito de Cerro Colorado – Arequipa, que, mediante constatación Policial el 24-04-2013 en donde el demandado consigna dicho domicilio, así como de la constancia

expedida por el Señor Presidente de la indicada Asociación de Vivienda, en el Acta de Conciliación extrajudicial por falta de acuerdo del 30 de octubre de 2013 y del plano que se solicitaría a la Asociación.

- Que, por escritura pública N° 1870 de fecha 26 de abril de 2013 mediante notaría el propietario JORGE ANTONIO BUSTOS SALINAS vendió los derechos de 1,00 m2 del inmueble indicado anteriormente a los actuales copropietarios: Abraham Manani el 16%, a Juan Basildes Roque el 14%, a Jesuca Marcela Yallerco el 14%, a la poderdante JUANA PASTORA ACHACO A. el 20%, A Sagrario P. Macedo el 16% y para Flor G. Manani el 20%, lo que hace los 1,000 m2 vendidos.
- Que, los relacionado a la venta quedó inscrito en Registros Públicos en el asiento C00002 de la partida N°01178218 de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa con todas las divisiones señaladas.
- Que, el poderdante adquirió el lote que es materia de Litis, sin ocupante alguno como acto previo a la compra, conforme acredito con la constancia de verificación de fecha 27 de diciembre del 2012 que ha efectuado la Sra. Juez de Paz del Cono Norte a solicitud de doña Ofelia Hilaria Salinas de Bustos en calidad de madre del vendedor, constató, que el Lote es de un área de 200 m2, se encuentra en la parte central del terreno del Lote 13 que es de mayor área, las paredes laterales y fondo cercado con las paredes vecinas, que se encuentra abandonado y se aprecia hierva silvestre seca, piedras, etc. y no ocupado por el demandado.
- Que la hermana en calidad de propietaria del inmueble materia de Litis, le ha hecho conocer al demandado que el lote que ocupa ilegalmente le sea restituido por ser propietaria y con derechos inscritos en Registros Públicos, e inclusive se le ha invitado a un centro de conciliación extrajudicial pero no asistió.
- Que se pretende recuperar el ejercicio de hecho de uno de los poderes inherentes a la propiedad que es la posesión, ya que el

demandado carece de condición de dueño y carece de título de propiedad.

- Que el demandado, sin tener título de propiedad ingresó ilegítimamente a la propiedad del poderdante (hermana) posterior a la compra realizada en fecha 07 de febrero de 2013 según escritura pública.
- Que, además el demandado inicia construcción con material noble de la parte frontal del lote y otras edificaciones en el bien inmueble materia de Litis conforme se constata en el medio de prueba a través de la constatación policial de fecha 24 de abril de 2013, así como fotografías que demuestran que el 05 de mayo de 2013 aún se encontraba en construcción la parte frontal sin ser dueño.
- Los argumentos de derecho que sustenta su demanda es: según en el Código Civil en sus artículos 923°, 927° y 979°, y según Código Procesal Civil en sus artículos 424° y 425° y 480 vía procedimental.

## **1.2. Contestación de la demanda**

Con fecha 14 de julio de 2014, dentro del plazo legal se realizó la contestación, solicitando que se declare INFUNDADA la demanda en todos sus extremos bajo los siguientes argumentos:

- Que, soy propietario del bien materia de Litis en mérito al artículo 950 del Código Civil por prescripción adquisitiva.
- Que cumplió con los requisitos que exige en el citado artículo y la sentencia del Pleno Casatorio (casación 2229-2008-Lambayeque) en su fundamento 44 que establece:
- Que, tengo POSESIÓN DE MANERA CONTINUA, la cual vengo realizando desde el año 2022 a la fecha, durante el tiempo transcurrido nunca ha variado la posesión.
- Que, mi POSESIÓN HA SIDO DE MANERA PACIFICA, desde el inicio y durante el transcurso de la posesión se dio de manera pacífica, sin perturbación, de manera tranquila, sosegada, no se dieron luchas o discordias, dándose la aceptación de la sociedad, nunca se me requirió que el terreno objeto de la demanda

pertenezca a otra persona, ni por medio de instancia judicial o administrativa.

- Que, tengo POSESIÓN DE MANERA PÚBLICA, desde de la fecha la hice de manera pública ya que siempre fue visible, esto mediante construcciones y mejoras, hecho del cual son testigos los miembros de la asociación y actuales propietarios de los inmuebles colindante.
- Que, tengo POSESIÓN A TÍTULO DE PROPIETARIO, esto en merito a la prescripción adquisitiva debido a que vengo ocupando el inmueble por más de 10 años y con animus domini.
- Que, al momento de tomar posesión del inmueble materia de Litis, este se encontraba en abandono, debido a esto es que se tomó posesión e inicie los trámites ante la asociación para poder adquirir dicho bien inmueble, el cual se adjunta la copia certificada de posesión otorgado por la Asociación AA.HH. Pedro P. Díaz.
- Invoca, los fundamentos de derecho en el Código Civil: Artículos 896, 950 y 952.

### **1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandando y los codemandados.**

#### **1.3.1. Concordancias**

- El bien inmueble urbano de 200 m<sup>2</sup> ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Mz. 16 Lt. 04 distrito de Cerro Colorado - Arequipa,

#### **1.3.2. Contradicciones**

- El demandante ha señalado que celebró un contrato de compraventa el cual se elevó bajo escritura pública ante notario, SIN EMBARGO el demandado sostiene que dicha Escritura carece de eficacia y que es el propietario en merito a la prescripción adquisitiva.
- El demandante señala que celebra un nuevo contrato de compraventa bajo un porcentaje de la totalidad de un bien dentro del cual se encuentra el loto en Litis, SIN EMBARGO

el demandado sostiene el demandante ha querido subsanar sus actos, enredar y sorprender a la autoridad, ya que como el mismo reconoce dicha propiedad es mía debido a la prescripción.

- El demandante sostiene que el demandado se posesionó del bien inmueble unos días después de haber adquirido el bien inmueble, SIN EMBARGO el demandado sostiene que la posesión fue aceptada por la asociación debido a que dicho lote se encontraba en abandono.

## **1.4. Órganos jurisprudenciales**

### **1.4.1. Sentencia de Primera Instancia**

Que, con fecha 13 de enero de 2016 mediante sentencia N° 04-2016 la Sala FALLO: Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por JUANA PASTORA ACHACO ACHACO a través de su apoderado CELSO MARCELINO en contra de OLSEN ALAYN LOAIZA YAJO sobre REIVINDICACIÓN en consecuencia ORDENO al demandado desocupe el bien inmueble. Además declaró FUNDADA la demanda respecto a la demolición de la construcción.

#### **1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil**

- Los medios de prueba en favor del demandante sobre el bien materia de la demanda el cual se encuentra inscrito en asiento B0002 de la partida registral de propiedad inmueble de la Zona N° XII Sede Arequipa se encuentra debidamente acreditado en base a la Casación 4680-2009, Loreto para la acción reivindicatoria sobre los presupuestos concurrentes: a) que el actor acredite calidad de propietario; b) que el demandado no acredite derecho sobre el bien; c) que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien y, d) que se identifique y determine el bien que es

materia de Litis; esto e relación al artículo 2013 de código civil sobre el principio de legitimación.

- Que, se ha demostrado que el demandado sabía que estaba poseyendo un bien ajeno, ya que el bien se encontraba inscrito a nombre de tercero.
- Se consideró lo estipulado en el artículo 943 del Código Civil cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición, más el pago de indemnización, por lo que se ha acreditado que el demandado a actuado de mala fe sabiendo que ocupaba un bien inmueble el cual tenía un propietario con justo título.

#### **1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil**

- No considero el medio de prueba por parte del demandado sobre la Cedula oficial de posesión de fecha 22 de septiembre de 2002 en los que supuestamente acreditan que dicha posesión pacífica, continua, no son medios suficientes para acreditar ser titular del bien.
- No consideró al demandado, la prescripción adquisitiva de dominio, pues no existe alguna sentencia final que le de dicha calidad, además que no aplica al artículo 914 del Código Civil el cual señala que la adquisición de la posesión tiene que ser de buena fe.

#### **1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia**

Con fecha 16 de febrero del 2017 mediante sentencia de Vista Nro. 76-2017-2SC, **REVOCARON**: La Sentencia de Primera Instancia Nro. 04-2016 del 13 de enero de 2016 y siguientes en los extremos apelados, arreglada a Ley, REFORMANDOLA declararon infundada la demanda interpuesta por las razones expuestas, exonerar de forma

expresa a la parte demandante del pago de costas y costos y los devolvieron.

#### **1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil**

- Al calificar la demanda el Juzgado expide la resolución Nro. 01 en su segundo considerando precisa en el ítem 1) que el demandante invoca contradictoriamente dos títulos de propiedad, la compra venta del 07-02-2013 en el que adquiere 200 mt<sup>2</sup> del Lote 13 Mz. c Zona A de la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Diaz, pero también invoca la escritura Pública Nro. 1870 del 29-04-2013 EN LA QUE SOLO LE TRANSIFERE EL 20% de derechos y acciones del lote mencionado en cual se encuentra inscrita en RRPP en ficha Nro. 917055.
- Por tanto, como cita la propia resolución 01 el demandante no es propietario exclusivo de una área determinada de 200 mt<sup>2</sup> del Lote 13 de la Mz. C Zona A, sino copropietario del 20% de derechos y acciones de la totalidad del Lote de 1000 mt<sup>2</sup>
- Esta resolución que resulta contundente y clara finadamente durante el proceso no se ha desvirtuado ello, no se subsano estos defectos advertidos, pese a que fue admitida a trámite la demanda, pero en el sequito del proceso está demostrado que la demanda resulta infundada y/o improcedente, además no está identificado plenamente el predio sub. materia.
- No existe ningún trámite ante la municipalidad o entidad pública sobre modificación o cambio de Lotización y Manzaneo.
- Que, en un proceso de Reivindicación NO se delimita áreas, linderos, colindancias, manzaneo,

lotización, ello es a través de procedimientos administrativos y judiciales.

#### **1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil**

- Que no exista un medio de prueba que certifique que el demandante no es propietario del bien inmueble materia de Litis, sino que necesita rectificar los medios de prueba para una debida identificación de la pretensión.

#### **1.4.3. Sentencia por la Corte Suprema – Casación**

No se llegó a dicha instancia, la sentencia quedó en calidad de Cosa Juzgado y se procedió al archivo.

##### **1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala suprema**

- No se tienen datos.

##### **1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala suprema**

- No se tiene datos del proceso.

## **2. PROBLEMAS**

### **2.1. Problema principal**

- **¿Determinar si la demandante JUANA PASTORA ACHACO ACHACO es propietaria del inmueble urbano de 200 metros cuadrados que ocupa en el AA.HH. Pedro P. Díaz Mz. 16 Lt. 04 del Cerro Colorado - Arequipa?**

No, toda vez que existen otro poseedor que también acreditan ser posesionario del bien inmueble materia de Litis”.

### **2.2. Problemas Secundarios**

- **¿Determinar si el demandado está en posesión del predio antes referido sin ser propietario?**

Sí, pero sin embargo tenía conocimiento de que ese bien inmueble tenía dueño legítimo.

- **¿Se configuran los presupuestos para que prospere la demanda de desalojo para el proceso de reenviarían?**

Si, esto en relación a la Casación 4680-2009, Loreto para la acción reivindicatoria sobre los presupuestos concurrentes: a) que el actor acredite calidad de propietario; b) que el demandado no acredite derecho sobre el bien; c) que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien y, d) que se identifique y determine el bien que es materia de Litis; esto e relación al artículo 2013 de código civil sobre el principio de legitimación.

- **¿Establecer si corresponde ordenar la demolición de lo construido por el demandado en el Lote materia de reivindicación?**

Si se actúa de mala fe, el código civil ampara dicho derecho.

- **¿Determinar si a la fecha de la compra venta realizada por el demandante dicho lote estaba en posesión del demandado?**

Se ha considerado el título de propiedad que tiene el demandante.

- **¿Establecer si la construcción del lote materia de Litis ha sido construida de buena fe, como consecuencia de mi posesión pública, pacífica y continua por el lapso superior a 10 años?**

No, debido a que el demandado tenía constancia de que el terreno le pertenecía a un tercero.

### **3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PAREA EL ESTUDIO DEL CASO**

#### **3.1. Normas legales**

##### **3.1.1. Constitución política**

- **Artículo 1°.** – La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

- **Artículo 2°.** – Toda persona tiene derecho:
  - A la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar. El concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece.
  - A la igualdad ante la ley, Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole.
  - 23. A la legítima defensa.

### 3.1.2. Código Civil

- **Artículo 896.- Noción de posesión:** La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.
- **Artículo 900.- Adquisición de la posesión:** La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.
- **Artículo 923.- Noción de propiedad:** 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.
- **Artículo 927.- Acción reivindicatoria:** La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.
- **Artículo 950.- Prescripción adquisitiva:** La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
- **Artículo 951.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble:** La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

- **Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva:** Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.
- La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.
- **Artículo 979.- Reivindicación y defensa del bien común:** Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

### 3.2. Doctrina

#### El desalojo

- Este puede ser desalojado mediante el proceso en cuestión. Piénsese también en el caso de una nave o una bolichera, indebidamente poseída por un usurpador” (Ninamancco, 2016, p. 546).

#### Proceso de desalojo

- Entonces, parece claro que el “proceso de desalojo” se puede utilizar para recuperar maquinaria y un establecimiento industrial, siendo este último un inmueble distinto a un predio. Piénsese en el caso en el que las instalaciones de una fábrica de zapatos en Trujillo están bajo el control de un ocupante precario (Coca, 2021).

#### El desalojo como mecanismo jurídico

- “El desalojo es [...] un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien” (Gonzales, 2016).

## **La posesión**

- “Es un derecho real por naturaleza, por esencia y magnitud. Es el aprovechamiento directo, de hecho o derecho, del valor de uso o disfrute de una cosa” (Varsi, 2019, p. 26).

## **La propiedad**

- “Es el derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Estos son los llamados “atributos del derecho de propiedad”. Y por el otro, la **posesión** es el ejercicio de hecho de uno o más de esos “atributos”. De ahí que no quepa la menor duda la trascendencia que tienen esos atributos en los derechos reales en general (propiedad, posesión, uso y habitación, usufructo, etc.) y especialmente la *reivindicación* como mecanismo de defensa de la propiedad” (Coca, 2020).

## **Atributo de la propiedad**

- De la mencionada disposición se desprenden los cuatro atributos de la propiedad: **1.** el uso, **2.** el goce o disfrute, **3.** la disposición y **4.** la reivindicación.

## **El uso de la propiedad**

- “El uso consiste en la opción de poner la cosa al servicio del titular sin modificar su sustancia. El propietario la usa para su propio beneficio o el de un tercero. Se sirve de la cosa. Pero está claro que también puede dejar de usarla guardándola o manteniéndola inerte” (Da Silva Pereira, 2014, p. 96).

## **El disfrute de la propiedad**

- “El derecho de gozar o disfrutar o *ius fruendi* es aquel por el cual el dueño obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trate de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo, cuando el bien es consumible. Baudry Lacantinerie señala que disfrutar de la tierra importa recoger sus cosechas” (Arias Schreiber Pezet, 2012, p. 190).

## **La disposición de la propiedad**

- “El *ius abutendi*, en el sentido de *disponendi*, implica la *disposición material* que raya con la destrucción (De Page) como la *jurídica*, es decir, el poder de enajenar a cualquier título: donación, compraventa, permuta; quiere decir consumir la cosa, transformarla, alterarla; significa incluso destruirla, pero solo cuando no involucre un procedimiento antisocial. En suma: disponer de la cosa dará como resultado en los hechos el alcanzar su *sustancia*, desde que el derecho a esta reside en la misma esencia del dominio. Pero también envuelve el poder de gravarla o someterla al servicio ajeno” (Da Silva Pereira, 2014, p. 97).

### **La acción reivindicatoria**

- “Por reivindicación se entiende la recuperación de lo propio, luego del despojo o de la indebida posesión o tenencia por quien carecía de derecho de propiedad sobre la cosa, y se habla y escribe sobre la «acción reivindicatoria» definiéndola como aquella que corresponde al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario’. Se trata entonces de la recuperación por el propietario de la posesión de la que ha sido privado” (Coca, 2020).

### **La reivindicación en el Perú**

- Para autorizada doctrina peruana, “la reivindicación o *ius vindicandi* prevista en el 927 del CC es aquella mediante la cual el propietario recurre a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno a derecho (ej. recuperación de un bien, reconocimiento de la propiedad, etc)” (Arias Schreiber Pezet 2012, p. 190).
- “La reivindicación o *ius vindicandi* a aquella acción imprescriptible interpuesta, como se señala en doctrina, por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario quien usualmente posee el bien (o ejerce alguno de los atributos del

derecho de propiedad como el uso y disfrute) sin causa jurídica alguna o injustamente” (Coca, 2020).

### **Los requisitos de la reivindicación**

- “Tres son los requisitos para acceder a la reivindicación: (i) el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble sub litis, debidamente acreditado con el respectivo título; (ii) el inmueble debe estar debidamente individualizado y (iii) la posesión ilegítima o precaria del demandado” (Torres, 2021).

### **3.3. Jurisprudencia**

- **CASACIÓN N.º 2392-2017-LIMA SUR, DE 9.1.2019. REIVINDICACIÓN:**

“Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privada el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad”.

- **CASACIÓN. N.º 1016-2011-LIMA, PUBLICADA EL 30.3.2016:**

“La acción reivindicatoria procede también contra el poseedor con título de propiedad que incluso pudiera tener su dominio inscrito en los registros públicos, en cuyo caso se debe dilucidar dentro del mismo proceso de reivindicación), quien es el que tiene mejor derecho de propiedad, en base a criterios de oponibilidad; pues tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente posible la coexistencia de dos o más titulares, por cuanto este derecho es uno excluyente”.

- **SENTENCIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA CIVIL TRANSITORIA DE 6 DE JULIO DE 2015 (EXPEDIENTE: 001827-2014)**

“Este supremo tribunal ha establecido en reiterada jurisprudencia que en los procesos de reivindicación, en donde ambas partes alegan tener titularidad sobre un mismo bien, debe quedar judicialmente establecido el título que a cabalidad acredite la propiedad del reivindicante”.

- **SENTENCIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA CIVIL TRANSITORIA DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2016 (EXPEDIENTE: 003870-2015)**

“En el proceso de reivindicación, cuando las partes alegan tener derecho de la propiedad se presenta entonces un claro conflicto entre invocados derechos reales sobre un bien inmueble, es pertinente establecer el derecho que se opone al otro”.

- **EI VII PLENO CASATORIO CIVIL, PUBLICADO EL 7.12.2015, CAS. N.º 3671-2014-LIMA, ESTABLECE COMO PRECEDENTE VINCULANTE QUE:**

“En los procesos de tercería de propiedad involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1 del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo”.

- **LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN DEFIENDE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y CON ÉL, EL DERECHO DE POSESIÓN [CASACIÓN 20296-2018, HUAURA]**

“La acción de reivindicación constituye la acción prevista por nuestro ordenamiento jurídico interno para defender el derecho de propiedad y con él, el derecho de posesión, acción de carácter más amplio donde corresponde analizar si detenta un mejor derecho de propiedad, así como los cuestionamientos que efectúa a la declaración de abandono y de adjudicación del predio por la Resolución Suprema”.

- **SENTENCIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA CIVIL PERMANENTE DE 1 DE SEPTIEMBRE DE 2016 (EXPEDIENTE: 003977-2015)**

“En la reivindicación también procede 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”.

- **CONOZCA LOS TRES REQUISITOS PARA ACCEDER A LA REIVINDICACIÓN [CASACIÓN 364-2017, LIMA NORTE]**

“Los requisitos para poder acceder a la reivindicación son: i) El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia, para cuyo efecto es necesario acreditar su titularidad con los instrumentos que demuestren el dominio útil y el dominio directo; ii) Identidad del bien con el que posee el demandado, es decir que el inmueble sub litis debe estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto área, linderos y colindancias; y, iii) Posesión ilegítima por parte del demandado del citado bien”.

- **CASACIÓN N° 4368 - 2016 VENTANILLA REINVINDICACION**

“(…) La reivindicación es una acción real, pues nace de un derecho que tiene este carácter, el dominio, el cual le permite exigir el reconocimiento de ese derecho, y consecuentemente la restitución de la cosa por el tercero que la posea;

requerimiento que solo será posible si se acredita ser el propietario indubitable del bien que se pretende reivindicar, el cual se va a establecer a consecuencia de la valoración de los medios de prueba aportados al proceso”. Asimismo, Previamente al análisis del fondo de la cuestión, es necesario precisar que “la propiedad es un derecho subjetivo esto es, una prerrogativa o “facultas agendi” reconocida por el ordenamiento jurídico a un individuo con la finalidad de satisfacer intereses dignos de tutela. (...) El derecho subjetivo, en tanto prerrogativa reconocida por el ordenamiento, requiere de la existencia de una garantía externa que, de un modo u otro, asegure que la facultad en él contenida no sea pura ilusión. Ahora bien, como esta garantía puede ser violada en los hechos, se hace necesario contar con mecanismos de reacción cuando se produzca alguna lesión. De esto se sucede, por lo tanto, que únicamente se tendrá un auténtico derecho subjetivo cuando se contemplen mecanismos de tutela destinados a protegerlo del incumplimiento de los deberes que de él emanan”.

- **CASACIÓN N° 18824 – 2015 LA LIBERTAD**

“Esta Corte Suprema, en reiterada jurisprudencia ha señalado que si bien es cierto, la norma no define exactamente los alcances de la acción reivindicatoria, para su ejercicio deben concurrir los siguientes elementos: a) Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución: La norma en mención en su tercer considerando taxativamente establece: “Que para la procedencia de la acción reivindicatoria, deben concurrir tres requisitos esenciales, que el demandante acredite la existencia del título de dominio, que el demandado no ostente título alguno que le faculte ejercer la

posesión, y en tercer lugar, la identificación indubitable del bien objeto de la pretensión”.

#### **4. DISCUSION**

**4.1.** La demandante Juana Pastora Achaco Achaco es propietaria del inmueble urbano de 200 metros cuadrados que ocupa en el AA.HH.

Se ha demostrado que el demandado sabía que estaba poseyendo un bien ajeno, ya que el bien se encontraba inscrito a nombre de tercero, el cual tiene derecho a demandar por reivindicación.

Así lo establece la CASACIÓN 20296-2018, HUAURA la cual la Corte sostiene que:

*“La acción de reivindicación constituye la acción prevista por nuestro ordenamiento jurídico interno para defender el derecho de propiedad y con él, el derecho de posesión, acción de carácter más amplio donde corresponde analizar si detenta un mejor derecho de propiedad, así como los cuestionamientos que efectúa a la declaración de abandono y de adjudicación del predio por la Resolución Suprema”.*

Asimismo, el autor Coca (2020) sostiene el derecho de propiedad:

*“Es el derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Estos son los llamados “atributos del derecho de propiedad”. Y por el otro, la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más de esos “atributos”. De ahí que no quepe la menor duda la trascendencia que tienen esos atributos en los derechos reales en general (propiedad, posesión, uso y habitación, usufructo, etc.) y especialmente la reivindicación como mecanismo de defensa de la propiedad”*

**4.2.** Se configuran los presupuestos para que prospere la demanda de desalojo para el proceso de reenviarían

Los medios de prueba en favor del demandante sobre el bien materia de la demanda el cual se encuentra inscrito en asiento B0002 de la

partida registral de propiedad inmueble de la Zona N° XII Sede Arequipa se encuentra debidamente acreditado en base a la Casación 4680-2009, Loreto para la acción reivindicatoria sobre los presupuestos concurrentes: a) que el actor acredite calidad de propietario; b) que el demandado no acredite derecho sobre el bien; c) que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien y, d) que se identifique y determine el bien que es materia de Litis; esto e relación al artículo 2013 de código civil sobre el principio de legitimación.

Asimismo, mediante CASACIÓN 364-2017, LIMA NORTE la Corte sostuvo que:

*“Los requisitos para poder acceder a la reivindicación son: i) El derecho de propiedad del demandante respecto del bien sub materia, para cuyo efecto es necesario acreditar su titularidad con los instrumentos que demuestren el dominio útil y el dominio directo; ii) Identidad del bien con el que posee el demandado, es decir que el inmueble sub litis debe estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto área, linderos y colindancias; y, iii) Posesión ilegítima por parte del demandado del citado bien”.*

Asimismo, el autor (Torres, 2021) sostiene que:

*“Los tres son los requisitos para acceder a la reivindicación: (i) el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble sub litis, debidamente acreditado con el respectivo título; (ii) el inmueble debe estar debidamente individualizado y (iii) la posesión ilegítima o precaria del demandado”*

#### **4.3.** Corresponde ordenar la demolición de lo construido por el demandado en el Lote materia de reivindicación

Se consideró lo estipulado en el artículo 943 del Código Civil cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición, más el pago de indemnización, por lo que se ha

acreditado que el demandado a actuado de mala fe sabiendo que ocupaba un bien inmueble el cual tenía un propietario con justo título.

## **5. CONCLUSIONES**

- 5.1.** Se concluye que los medios de prueba favorecen al demandante sobre el bien materia de la demanda el cual se encuentra inscrito en asiento B0002 de la partida registral de propiedad inmueble de la Zona N° XII Sede Arequipa se encuentra debidamente acreditado en base a la Casación 4680-2009, Loreto para la acción reivindicatoria sobre los presupuestos concurrentes: a) que el actor acredite calidad de propietario; b) que el demandado no acredite derecho sobre el bien; c) que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien y, d) que se identifique y determine el bien que es materia de Litis; esto en relación al artículo 2013 de código civil sobre el principio de legitimación
- 5.2.** Asimismo, la Sala en Primera instancia no considero el medio de prueba por parte del demandado sobre la Cedula oficial de posesión de fecha 22 de septiembre de 2002 en los que supuestamente acreditan que dicha posesión pacifica, continua, no son medios suficientes para acreditar ser titular del bien.
- 5.3.** Además, no consideró al demandado, la prescripción adquisitiva de dominio, pues no existe alguna sentencia final que le de dicha calidad, además que no aplica al artículo 914 del Código Civil el cual señala que la adquisición de la posesión tiene que ser de buena fe

## **B. HECHOS DE FORMA**

### **1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES**

Antes de iniciar el proceso de demanda por desalojo, se pretendió realizar un acta conciliación extrajudicial entre la partes, sin embargo, no llegaron a ningún acuerdo debido a que el demandado no se presentó a las citaciones.

### **1.1. Etapa Postulatoria**

- Se puede inferir que no se encontraron actos ilegales o atípicos toda vez que tanto ambas partes estuvieron con sus abogados y cumpliendo con los requisitos de Ley cumpliendo con los requisitos de la demanda establecidos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, se cumplió a cabalidad los requisitos de admisibilidad de la demanda así como la vía procedimental de la demanda.

### **1.2. Etapa Probatoria**

- Se puede inferir que en el acta de Audiencia Única no cumplió con la formalidad establecida en del artículo 121°, segundo párrafo del Código Civil en concordancia con el artículo 122°, inciso 2 y 3 del mismo cuerpo legal para integrar autos, las que deberían estar debidamente motivadas las cuales son:
  - Saneamiento procesal,
  - fijación de puntos controvertidos y
  - Actuación de medios probatorios.
- Asimismo, en la audiencia de pruebas del 08 de 09 del 2015 el demandado no se presentó.

### **1.3. Etapa Decisoria**

- No se encontraron hechos atípicos e ilegales, ya que toda decisión fue debidamente motivada por las diferentes salas.
- Que, con fecha 13 de enero de 2016 mediante sentencia N° 04-2016 la Sala FALLO: Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por JUANA PASTORA ACHACO ACHACO a través de su apoderado CELSO MARCELINO en contra de OLSEN ALAYN LOAIZA YAJO sobre REIVINDICACIÓN en consecuencia ORDENO al demandado desocupe el bien inmueble. Además declaró FUNDADA la demanda respecto a la demolición de la construcción.

- Los medios de prueba en favor del demandante sobre el bien materia de la demanda el cual se encuentra inscrito en asiento B0002 de la partida registral de propiedad inmueble de la Zona N° XII Sede Arequipa se encuentra debidamente acreditado en base a la Casación 4680-2009, Loreto para la acción reivindicatoria sobre los presupuestos concurrentes: a) que el actor acredite calidad de propietario; b) que el demandado no acredite derecho sobre el bien; c) que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien y, d) que se identifique y determine el bien que es materia de Litis; esto e relación al artículo 2013 de código civil sobre el principio de legitimación.

#### **1.4. Etapa Impugnatoria**

- El demando sostiene que, al calificar la demanda el Juzgado expide la resolución Nro. 01 en su segundo considerando precisa en el ítem 1) que el demandante invoca contradictoriamente dos títulos de propiedad, la compra venta del 07-02-2013 en el que adquiere 200 mt<sup>2</sup> del Lote 13 Mz. c Zona A de la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Diaz, pero también invoca la escritura Pública Nro. 1870 del 29-04-2013 EN LA QUE SOLO LE TRANSIFERE EL 20% de derechos y acciones del lote mencionado en cual se encuentra inscrita en RRPP en ficha Nro. 917055.
- Por tanto, como cita la propia resolución 01 el demandante no es propietario exclusivo de una área determinada de 200 mt<sup>2</sup> del Lote 13 de la Mz. C Zona A, sino copropietario del 20% de derechos y acciones de la totalidad del Lote de 1000 mt<sup>2</sup>
- Esta resolución que resulta contundente y clara finadamente durante el proceso no se ha desvirtuado ello, no se subsano estos defectos advertidos, pese a que fue admitida a trámite la demanda, pero en el sequito del proceso está demostrado que la demanda resulta infundada y/o improcedente, además no está identificado plenamente el predio sub. materia.

- No existe ningún trámite ante la municipalidad o entidad pública sobre modificación o cambio de Lotización y Manzaneo.
- Que, en un proceso de Reivindicación NO se delimita áreas, linderos, colindancias, manzaneo, lotización, ello es a través de procedimientos administrativos y judiciales.
- Finalmente, la segunda instancia con fecha 16 de febrero del 2017 mediante sentencia de Vista Nro. 76-2017-2SC, **REVOCARON:** La Sentencia de Primera Instancia Nro. 04-2016 del 13 de enero de 2016 y siguientes en los extremos apelados, arreglada a Ley, REFORMANDOLA declararon infundada la demanda interpuesta por las razones expuestas, exonerar de forma expresa a la parte demandante del pago de costas y costos y los devolvieron.

## **2. PROBLEMA**

### **2.1. Problema principal**

- **¿El proceso se desarrolló conforme a las garantías Constitucionales y de acuerdo al Código Civil Peruano?**

Si, debido a que ambas partes estuvieron acompañados de sus abogados y fueron notificados debidamente a los involucrados del proceso.

### **2.2. Problemas secundarios**

- **¿Los Jueces cumplieron cabalmente su función durante el proceso conforme a Ley?**

Sí, siempre lineados conforme lo establece la norma procesal civil y conforme al artículo 138 de la Constitución Política del Perú sobre el debido proceso.

- **¿Se cumplieron los plazos del proceso tal como prevé el ordenamiento procesal civil?**

Si, conforme lo establece el código procesal civil.

- **¿La demanda cumplió con las formalidades de Ley?**

Si, se cumplieron con los requisitos del artículo 424 y 425 del Código Civil

### **3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO**

#### **3.1. Normas Legales**

##### **3.1.1. Constitución política del Perú**

**Artículo 139.-** Principios de la Administración de Justicia Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

1. La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. La Constitución No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. No hay proceso judicial por comisión o delegación.

2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

6. La pluralidad de la instancia.

13. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso.

19. El principio del derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley.

### **3.1.2. Código procesal civil peruano**

#### **SECCION TERCERA ACTIVIDAD PROCESAL TITULO I FORMA DE LOS ACTOS PROCESALES**

##### **Capítulo I Actos procesales del Juez:**

- Artículo 119.- Forma de los actos procesales.

- Artículo 120.- Resoluciones.

- Artículo 121.- Decretos, autos y sentencias

##### **Capítulo II Actos procesales de las partes**

- Artículo 129.- Consecuencias. - Los actos procesales de las partes tienen por objeto la constitución, modificación o extinción de derechos y cargas procesales.

#### **TITULO V NOTIFICACIONES**

- Artículo 155.- Objeto de la notificación.

- Artículo 156.- Notificación por nota

#### **TITULO VIII MEDIOS PROBATORIOS**

##### **Capítulo I Disposiciones Generales**

- Artículo 188.- Finalidad. - Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

- Artículo 189.- Oportunidad. - Los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios, salvo disposición distinta de este Código.

#### **TITULO XII MEDIOS IMPUGNATORIOS**

##### **Capítulo I Disposiciones generales**

- Artículo 355.- Medios impugnatorios.

- Artículo 356.- Clases de medios impugnatorios.

- Artículo 357.- Requisitos de admisibilidad de los medios impugnatorios.
- Artículo 358.- Requisitos de procedencia de los medios impugnatorios.
- Artículo 359.- Incumplimiento de los requisitos.
- Artículo 360.- Prohibición de doble recurso.

### **CAPÍTULO III APELACIÓN**

- Artículo 364.- Objeto.
- Artículo 365.- Procedencia.
- Artículo 366.- Fundamentación del agravio.
- Artículo 367.- Admisibilidad e improcedencia.
- Artículo 368.- Efectos
- Artículo 369.- Apelación diferida.
- Artículo 370.- Competencia del Juez superior.
- Artículo 371.- Procedencia de la apelación con efecto suspensivo.
- Artículo 372.- Procedencia de la apelación sin efecto suspensivo.
- Artículo 373.- Plazo y trámite de la apelación de sentencias.
- Artículo 374.- Medios probatorios en la apelación de sentencias.
- Artículo 375.- Vista de la causa e informe oral.
- Artículo 378.- Actos contra la sentencia expedida en segunda instancia.
- Artículo 379.- Cumplimiento de la sentencia de segunda instancia.
- Artículo 380.- Nulidad o revocación de una resolución apelada sin efecto suspensivo.
- Artículo 381.- Costas y costos en segunda instancia.
- Artículo 382.- Apelación y nulidad.
- Artículo 383.- Devolución del expediente.

### **Capítulo IV Casación**

- Artículo 384.- Fines de la casación.

- Artículo 385.- Resoluciones contra las que procede el recurso.
- Artículo 386.- Causales.
- Artículo 387.- Requisitos de forma.
- Artículo 388.- Requisitos de fondo.
- Artículo 390.- Inadmisibilidad del recurso.
- Artículo 391.- Nulidad de la resolución que admite el recurso.
- Artículo 392.- Improcedencia del recurso.
- Artículo 393.- Tramitación del recurso.
- Artículo 394.- Actividad procesal de las partes.
- Artículo 395.- Plazo para sentenciar.
- Artículo 396.- Sentencia fundada y efectos del recurso.
- Artículo 397.- Sentencia infundada.

#### **SECCION CUARTA POSTULACION DEL PROCESO TITULO I DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO**

- Artículo 424.- Requisitos de la demanda.
- Artículo 425.- Anexos de la demanda.
- Artículo 426.- Inadmisibilidad de la demanda.

#### **TITULO II CONTESTACION**

- Artículo 442.- Requisitos y contenido de la contestación.
- Artículo 443.- Plazo de la contestación y reconvención.
- Artículo 444.- Anexos de la contestación a la demanda.

### **3.2. Doctrina**

#### **El proceso de desalojo**

- “Se traduce en una pretensión de restitución de un predio; es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo” (Fort, 2016)

#### **Proceso de conocimiento**

- “La vía del proceso de conocimiento es el proceso de mayor duración de todos los que contempla el vigente **CPC**, y orientado al trámite de controversias de gran complejidad, importancia

social o económica y trascendencia jurídica y que, por lo mismo, requieren de una mayor dedicación y abundancia de actividades procesales que se traduce en una mayor duración del tiempo de duración del proceso en su conjunto” (Pinedo Aubián, 2016, p. 24).

- “El **proceso de conocimiento** se entabla cuando existe una controversia jurídica relevante entre dos sujetos de derechos con miras a que un tercero imparcial le dé una solución, la cual es expresada mediante la expedición de una sentencia sobre el fondo que declare a quién le corresponde el derecho en pugna. Teniendo normalmente este tipo de procesos asuntos de vasta complejidad” (Coca, 2021).

#### **La acción reivindicatoria**

- “La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, imprescriptible de protección de la propiedad, que puede promover el propietario no poseedor (con derecho a poseer) contra el poseedor no propietario (sin derecho a poseer frente al propietario), a fin de que sea condenado a la restitución del bien (Torres, 2021)

#### **El debido proceso**

- “Se encuentra expresamente reconocido en el art. 139, inciso 3 de la Constitución Política del Estado y prescriben que son principios y derechos de la función jurisdiccional, la observancia al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva” (Campos, 2018).

#### **Principios procesales**

- “Los principios procesales pueden ser entendidos como directivas u orientaciones generales en las que se inspira cada ordenamiento jurídico procesal, con la finalidad de describir y sustentar la esencia del proceso” (Rioja, 2016).

### **Principio de congruencia procesal**

- “Constituye el principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes para que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones” (Herrera, 2021,).

### **Sujetos activo y pasivo en el desalojo, de acuerdo con el artículo 586 del Código Procesal Civil**

- “Sujetos activo y pasivo en el desalojo: Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio; pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.

### **La prueba**

- “La prueba busca la demostración de los hechos propuestos por las partes en el proceso. Es la materialización o comprobación de la existencia de un acto que llega a conocimiento del juez y que de esta manera contraste lo afirmado por los sujetos procesales para en su caso, darle o no la razón en su decisión” (Rioja, 2017).

### **La apelación**

- “La apelación es un acto procesal de las partes y constituye, en términos generales, un medio de impugnación y, en términos particulares, el más importante recurso ordinario; teniendo por fin la revisión –por el órgano judicial superior– de la resolución emitida por el órgano inferior. Se caracteriza porque está concebido para afectar a través de él, autos o sentencias, es decir, resoluciones que contengan una decisión del juez originada en un análisis lógico-jurídico del hecho, o de la norma aplicable al hecho; a diferencia de los decretos, que solo son una

aplicación regular de una norma procesal que impulsa el proceso” (Huaroc, 2018).

### **Requisitos de admisibilidad del recurso de apelación**

- “El art. 367 del CPC, establece los siguientes requisitos de admisibilidad: 1) Que sea planteada ante el juez que emitió la resolución impugnada; 2) Que se interponga dentro del plazo legal, para lo cual debe tenerse en cuenta si se trata de un auto o una sentencia, pues dependiendo de ello los plazos serán diferenciados; 3) Que se acompañe la tasa judicial” (Deho, 2015).

### **3.3. Jurisprudencia**

- **CASACIÓN: 004834-2013, LIMA: SALA CIVIL TRANSITORIA: EL EJERCICIO DEL ATRIBUTO REIVINDICATIVO**

“Que uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privado el propietario, por la persona que solo tiene calidad de poseedor, sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicatorio comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad para cuya dilucidación serán aplicables las reglas contempladas en el Código Civil sobre concurso de acreedores prioridad registral, oponibilidad derechos reales y fe pública registral”.

- **PRESUPUESTOS PARA DEMANDAR DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA [CASACIÓN 2156-2014, AREQUIPA]**

“Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de

alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio: ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”.

- **EL DEBIDO PROCESO EN DEMANDA POR DESALOJO. SENTENCIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA CIVIL TRANSITORIA DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (EXPEDIENTE: 004388-2017).**

“Se vulnera el debido proceso, por ende el derecho de defensa de los justiciables, cuando el órgano superior no resuelve un recurso de apelación concedido sin efecto suspensivo y con calidad de diferida en aplicación de lo dispuesto en los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la constitución política del Perú”.

- **SENTENCIA CASACIÓN N° 2531-2016 UCAYALI REIVINDICACIÓN**

“Que, en ese sentido, en cuanto al artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordado con el artículo 121 del Código Procesal Civil - referido al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva y motivación debida de resoluciones judiciales -. Es de precisar que mediante la tutela jurisdiccional efectiva se garantiza que todo justiciable tenga el derecho a acudir al órgano jurisdiccional, a través de un proceso donde se le brinden

un conjunto de derechos y garantías mínimas en su desarrollo, y que lo resuelto sea efectivo; sin embargo, ello no implica que se dé la razón necesariamente al peticionante, sino que éste pueda ejercer sus derechos en el proceso con libertad y en un plano de igualdad<sup>15</sup>, formando un “escudo” ante las posibles arbitrariedades, lo que da lugar al “debido proceso”<sup>6</sup>; todo lo cual, en este caso, ha sido respetado de manera amplia, pues la parte emplazada, ha estado en condiciones de articular los medios de defensa y ofrecer las pruebas necesarias para defender su intereses, y contradecir las afirmaciones del demandante sobre la pretensión demandada, así como ha estado habilitado para interponer los recursos impugnatorios que autoriza el Código Procesal Civil, frente a las decisiones que consideró adversas”.

- **CASACIÓN 3608-2018 ICA REIVINDICACIÓN: EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL OBJETO DEL PROCESO DE REIVINDICACIÓN:**

“En primer término, corresponde mencionar que el derecho de propiedad es aquel derecho real por excelencia, consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho solo se realiza o desarrolla de manera plena cuando el titular del inmueble excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien; dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad”.

- **CASACIÓN 3108-2017 CUSCO REIVINDICACIÓN Y COBRO DE FRUTOS CIVILES**

“Afectación al Principio Probatorio.- El A quo, no sólo debe tener en cuenta la invocación del derecho que la parte demandante considera le corresponde, sino también es necesario identificar con precisión y teniendo en cuenta los alcances regulados por los artículos 1351, 1361, 1529 y 1532 del Código Civil, el área que ha

sido materia de transferencia para cuyo efecto debe valorarse con detalle no solamente el contrato materia de venta, sino también el informe pericial y las ratificaciones efectuadas en la audiencia respectiva”.

- **CASACIÓN N.º 820-2000-ICA, DEL 14.12.2001:**

“La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia ya que protege el derecho real más completo que es la propiedad y puede ser interpuesto por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario [...]. Procediendo aun, en los casos en que el demandado ostenta título de dominio”.

- **CASACIÓN Nº 2222-2017 AREQUIPA, FUNDADO ESTE RECURSO DELIMITA LOS ALCANCES Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.**

“A criterio del colegiado, todos los derechos subjetivos tienen mecanismos de protección para el reconocimiento y efectividad de facultades, poderes o prerrogativas. En el caso de la propiedad, advierte que el mecanismo típico de defensa, pero no único, es la acción reivindicatoria (artículo 923° del Código Civil), por cuya virtud el propietario pretende la comprobación de su derecho y que se le ponga en posesión de la cosa. Por el contrario, añade, la posesión tiene a los interdictos o acciones posesorias como mecanismo típico de tutela (artículo 921° del Código Civil), cuya función es la protección de la posesión actual o de la anterior que ha sido objeto de despojo dentro del año anterior. Esto teniendo en cuenta que el desalojo por ocupación precaria también es un mecanismo de protección posesoria, pero de la posesión mediata. Además, la sala suprema especifica que sin un medio de protección, los derechos serían meramente ilusorios, programáticos, sin fuerza; y en buena cuenta, quedarían vaciados de efectividad. Por tanto, determina que la acción reivindicatoria logra que la propiedad sea un derecho realmente efectivo y

exigible, y que para su procedencia se requiere cumplir cuatro requisitos”.

- **CASACIÓN N.º 2392-2017, LIMA SUR: LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA**

“Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida como la pretensión destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, posesión de la cual, el propietario, se encuentra privado, por persona que solo tiene la calidad de poseedor. Asimismo, la propia naturaleza del derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue un derecho idéntico sobre el mismo bien, por ello, el ejercicio de la reivindicación comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien, incluso de una persona que se le atribuye el derecho de propiedad. Los demandados, por su parte, no cumplen con acreditar tener algún título a su favor al no haberse acreditado que la construcción sobre el terreno hubiese sido efectuada por ellos, en ese sentido, el título de propiedad que alegan no resulta oponible al título de la demandante el cual prevalece. Si bien no se puede reivindicar a quien ya ha sido declarado propietario por prescripción adquisitiva de dominio, situación que no sucede en el presente caso, no pudiendo tampoco invocar el artículo 952 del Código Civil, pues del proceso de prescripción no verifica que exista pronunciamiento judicial firme; de lo que se concluye que la causal denunciada debe también desestimarse por improbada”.

- **EN LA CASACIÓN N.º 1238-2017-LORETO [PUBLICADA EL 14 DE MARZO DE 2019], LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

“Concluye que en los procesos de reivindicación, los jueces deben pronunciarse sobre el mejor derecho de propiedad, en tanto existan indicios razonables y hechos que impongan el deber de emitir pronunciamiento sobre dicho extremo. Aún más, si el demandado invoca tener un título que sustente su posesión. La Sala precisa

que dicho pronunciamiento no resulta incompatible con la naturaleza del proceso de reivindicación; y, no pronunciarse sobre este extremo, implica incurrir en una afectación a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

#### 4. DISCUSIÓN

- 4.1. Se puede inferir que, está claro que los requisitos de la demanda fueron cumplidos por la parte demandante, cumpliendo a cabalidad con los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil requisitos para admitir la demanda cumpliéndose con un debido proceso.

Así lo establece el autor (Silvia Chang, 2014) sostiene que:

*“toda persona tiene derecho a un juicio justo y transparente en el cual se respeten los derechos y las garantías que le asisten, la investigación debe ser dirigida por el titular del ejercicio de la acción civil, quién al término de la misma, debe formular acusación debidamente fundamentada, desarrollándose luego el enjuiciamiento público, oral y contradictorio y finalmente debe emitirse la resolución respectiva debidamente motivada por el órgano jurisdiccional competente”.*

- 4.2. Se garantizó el derecho a la defensa por ambas partes establecidos por ley, garantizándose de este forma el principio a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, así como, el derecho al Debido Proceso;

Asimismo, el autor (Gimeno, 2012) sostiene que:

*El derecho de defensa, “es un derecho fundamental de todo imputado a acceder al proceso civil, tan pronto como se le atribuya la comisión de un hecho punible, y a designar, en él, a un abogado de su confianza o a reclamar de uno de oficio para efectuar ambos, defensor y patrocinado, los actos de alegación, prueba e impugnación que estimen necesarios en punto a hacer valer, con eficacia, el derecho fundamental*

*a la libertad que le asiste a todo ciudadano que, por no haber sido condenado, se presume inocente”.*

- 4.3. Durante todas las etapas del proceso, la resolución ha sido debidamente motivadas, obteniendo una tutela jurisdiccional.

Asimismo, la CASACIÓN N° 2531-2016 UCAYALI sostiene que:

*“Que, en ese sentido, en cuanto al artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordado con el artículo 121 del Código Procesal Civil - referido al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva y motivación debida de resoluciones judiciales -. Es de precisar que mediante la tutela jurisdiccional efectiva se garantiza que todo justiciable tenga el derecho a acudir al órgano jurisdiccional, a través de un proceso donde se le brinden un conjunto de derechos y garantías mínimas en su desarrollo, y que lo resuelto sea efectivo; sin embargo, ello no implica que se dé la razón necesariamente al peticionante, sino que éste pueda ejercer sus derechos en el proceso con libertad y en un plano de igualdad, formando un “escudo” ante las posibles arbitrariedades, lo que da lugar al “debido proceso”; todo lo cual, en este caso, ha sido respetado de manera amplia, pues la parte emplazada, ha estado en condiciones de articular los medios de defensa y ofrecer las pruebas necesarias para defender su intereses, y contradecir las afirmaciones del demandante sobre la pretensión demandada, así como ha estado habilitado para interponer los recursos impugnatorios que autoriza el Código Procesal Civil, frente a las decisiones que consideró adversas”.*

## **5. CONCLUSIONES**

- 5.1. Se puede concluir que, durante todas las etapas del proceso, se ha respetado los principios procesales constitucionales recogidos en el artículo 139, así como los principios del título preliminar del Código Procesal Civil, además de la verificación del proceso de

demanda de reivindicación y el cumplimiento de su presupuesto regulado por el código civil para acreditar la posesión precaria.

- 5.2. Además la segunda instancia, ha determinado que el demandante necesita rectificar los medios de prueba para una debida identificación de la pretensión.
- 5.3. Asimismo, las decisiones de los Jueces de primera y segunda instancia actuaron con transparencia y objetividad bajo el Principio a la motivación de las resoluciones judiciales expresando fundamentación y exteriorización de la razón de la decisión del juzgador, es decir la explicación y argumentación de lo que se resuelve en la misma.

## VII. Plan de actividades y cronograma

Para el desarrollo del análisis de expediente se tuvo en cuenta el siguiente cronograma de actividades.

ACTIVIDAD	2022				
	Ene	Feb	Mar	Abr	May
1. Selección del Expediente Civil	X				
2. Revisión Bibliográfica	X				
3. Revisión y corrección del trabajo de Suficiencia Profesional		X			
4. Recopilación de la información			X	x	
5. Asesorías			X	X	
6. Informe de los Asesores				X	
7. Entrega del Trabajo de Suficiencia Profesional				X	X
8. Correcciones					X
9. Presentación y sustentación					X

Fuente: Lineamientos de análisis de expediente por la UAP-2022

## VIII. Referencia Bibliográfica

Arias, S. (2012). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III, Lima: Normas Legales.

Coca, G. (2020). ¿Qué es la «acción reivindicatoria» y cuáles son sus requisitos? (artículo 927 del Código Civil). <https://lpderecho.pe/accion-reivindicatoria-articulo-927-codigo-civil/>

Corte Suprema de Justicia de la Republica. (2018). CASACIÓN 3108-2017 CUSCO Reivindicación y Cobro de Frutos Civiles. [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casaci%C3%B3n-3108-2017-Cusco-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casaci%C3%B3n-3108-2017-Cusco-Legis.pe_.pdf)

Constitución Política del Perú de 1993.

Corte Suprema de Justicia de la Republica. (2019). CASACIÓN N.º 5778-2017 DEL SANTA REIVINDICACIÓN. <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo-ar-boletin/Res.25062020.4.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente. (2021). CASACIÓN N.º 11683 - 2018. [https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/CasacinN11683-2018-Ica\\_unlocked.pdf](https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/CasacinN11683-2018-Ica_unlocked.pdf)

Corte Suprema de Justicia de La República. (2018). Casación 2566-2015, Ucayali. [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/08/Casacion-2566-2015-Ucayali-legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/08/Casacion-2566-2015-Ucayali-legis.pe_.pdf)

Coca, G. (07 de febrero del 2017). Todo lo que debes saber sobre la posesión en el ordenamiento peruano. <https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/>

Da Silva, C. (2014). Instituciones de derecho civil. Direitos Reais. Volúmen IV, Rio de Janeiro: Forense.

Fort. La nulidad de actos jurídicos en los procesos de desalojo (Efaja). YouTube (17 de setiembre, 2016). <<https://bit.ly/3ii3fIG>>

- Gimeno, V. et al. (2012). Derecho Procesal Civil, 2da edición. Madrid, Colex, 1997, p. 1039.
- Gonzales B. (2016). Proceso de desalojo (y posesión precaria). Tercera edición. Lima: Jurista Editores,
- Huaroc, A. (febrero, 2018). Algunas pautas para la formulación del recurso de apelación en el proceso civil. <https://lpderecho.pe/pautas-formulacion-recurso-apelacion-proceso-civil/#:~:text=El%20art%C3%ADculo%20364%20del%20CPC,revocada%2C%20total%20o%20parcialmente%E2%80%9D>.
- Herrera, G. (2021). Delinean los alcances del principio de congruencia procesal. <https://elperuano.pe/noticia/123208-delinean-los-alcances-del-principio-de-congruencia-procesal/#:~:text=22%2F06%2F2021%20La%20congruencia,lo%20resuelto%20y%20las%20pretensiones>.
- LP Pasión por el Derecho. (Agosto, 2021). Código Civil peruano actualizado al 2021 revisado por LP. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Lp Pasión por el Derecho. (2022). La acción de reivindicación defiende el derecho de propiedad y con él, el derecho de posesión [Casación 20296-2018, Huaura]. <https://lpderecho.pe/accion-reivindicacion-defiende-derecho-propiedad-derecho-posesion-casacion-20296-2018-huaura/>
- Poder Judicial del Perú. (2022). Jurisprudencia Sistematizada/Ejecutorias Relevantes/Civil/Reivindicación. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s\\_cij\\_jurisprudencia\\_nuevo/as\\_jurisprudencia\\_sistematizada/as\\_resoluciones\\_relevantes/as\\_Civil/as\\_reivindicacion/](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s_cij_jurisprudencia_nuevo/as_jurisprudencia_sistematizada/as_resoluciones_relevantes/as_Civil/as_reivindicacion/)
- Pacheco, T. (2019). Conozca los tres requisitos para acceder a la reivindicación [Casación 364-2017, Lima Norte]. <https://lpderecho.pe/tres-requisitos-acceder-reivindicacion-casacion-364-2017-lima-norte/>

- Pinedo A., F. (2016). "Comentario al artículo 475 del Código Procesal Civil". En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, pp. 11-27.
- Rioja, B., A. (2016). Compendio de derecho procesal Civil. Editorial ADRUS.  
<https://lpderecho.pe/el-derecho-probatorio-en-el-sistema-procesal-peruano/#:~:text=La%20prueba%20busca%20la%20demostraci%C3%B3n,la%20raz%C3%B3n%20en%20su%20decisi%C3%B3n.>
- Rioja, B. (febrero, 2017). El derecho probatorio en el sistema procesal peruano.  
<https://lpderecho.pe/el-derecho-probatorio-en-el-sistema-procesal-peruano/#:~:text=La%20prueba%20busca%20la%20demostraci%C3%B3n,la%20raz%C3%B3n%20en%20su%20decisi%C3%B3n.>
- Chang, S. (2014). El debido proceso. <https://lpderecho.pe/debido-proceso-justicia-peruana/>
- Torres, A. (2021). ¿Qué es la acción reivindicatoria? Bien explicado.  
<https://lpderecho.pe/accion-reivindicatoria-derechos-reales/>
- Varsi, R. (2019). Tratado de Derechos Reales. Posesión y Propiedad. Lima: Universidad de Lima.
- Valverde, L. (2018). El derecho de Acción en el Código Procesal Civil.  
<https://lpderecho.pe/derecho-accion-luis-alfaro-valverde/>
- Vlex. (2021). Jurisprudencia: Acción reivindicatoria.  
<https://vlex.com.pe/tags/accion-reivindicatoria-106547>
- Vlex. (2021). Jurisprudencia: Acción reivindicatoria.  
<https://vlex.com.pe/tags/jurisprudencia-reivindicacion-749534>

## **ANEXOS**

# 1. Demanda

ESPECIALISTA :  
EXPEDIENTE :  
CUADERNO : PRINCIPAL  
ESCRITO : N° 01  
SUMILLA : Demanda de reivindicación de inmueble

COLEGIO DE ABOGADOS DE AREQUIPA  
CALLE DE LOS ANDES 1005

09 DIC 2013

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL SEDE CENTRAL DE LA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.

CELSO MARCELINO ACHACO ACHACO, identificado con DNI  
N° 47212844 con domicilio en el calle Casimiro cuadros sector 1  
Mz. "M" lote 8 distrito de Cayma, en calidad de apoderado de  
Juana Pastora Achaco Achaco, identificada con DNI  
N°44514509, con domicilio real el mismo indicado por el  
recurrente, con domicilio procesal calle Santa Marta N° 411  
Oficina 05 (parte posterior de la iglesia Santa Marta); ante Ud.  
respetuosamente me presento y digo:

**DEL DEMANDANTE:**

El recurrente, intervengo en calidad de apoderado de Juana Pastora Achaco Achaco, quien me ha otorgado poder especial para iniciar el presente proceso judicial, mediante la Escritura Pública celebrada ante el señor Notario Dr. Cesar Fernández Dávila de fecha 24 de junio del año 2013, el que se encuentra debidamente inscrita en Registros Públicos Sede Arequipa, el mismo que se adjunta; por lo que declaro tener legítimo interés para interponer la presente demanda.

**I.- DEL DEMANDADO:**

Demandó a OLSEN ALAYN LOAIZA YAJO, quien se le debe notificar en sus domicilios:

- 1.1. En el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzana 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, anteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz - APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.
- 1.2. En el Pueblo Joven Víctor Andrés Belaunde Comité 24 Mz. "J" lote N° 10 Zona "C" del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa. (Inmueble materia de litis).

**II.- PETITORIO:**

**2.1.- PRETENSION PRINCIPAL**

Invocando interés y legitimidad para obrar interpongo la demanda de ACCION REINVINDICATORIA, para que su despacho se sirva disponer que el demandado me

restituya el inmueble urbano de 200 M2 que ocupa indebidamente ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzana 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz - APIPE Zona "A" Mz."C" lote 13 (A'soc.) y rectificadas posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz - APIPE Zona "A" Mz."C" lote 13 distrito de Cerro Colorado, según Asiento B00002 de la partida N° 01178218 de Registros Públicos.

## 2.2. PRETENSIONES ACUMULADAS ORIGINARIAS Y ACCESORIAS:

2.2.1. Demando DEMOLICION DE TODO LO EDIFICADO A LA FECHA Y LO QUE PUEDA CONSTRUIR CON POSTERIORIDAD A LA INTERPOSICIÓN DE LA PRESENTE DEMANDA SOBRE EL AREA DEL INMUEBLE MATERIA DE LA RESTITUCION.

2.2.2. El pago de las costas y costos del proceso.

### III.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

#### PRETENSION PRINCIPAL

3.1. Con fecha 7 de febrero del año 2013 por Escritura Pública celebrada ante el señor Notario Público Gorky Oviedo Alarcón, mi poderdante Juana Pastora Achaco Achaco adquirió en compra venta y enajenación perpetua de su propietario el Vendedor Jorge Antonio Bustos Salinas el área de 200 M2 del lote N° 13 Mz."C" Zona A de la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz APIPE distrito de Cerro Colorado, que según dicha Escritura con las colindancias: Por el frente: Calle sin nombre, actualmente según plano de la Asociación calle N°3; Por el Costado derecho: Propiedad del Vendedor, actualmente de propiedad de Jesusa Marcela Yallero Quispe Mz.16 lote 03, Por el costado izquierdo: Con terrenos de Sagrario Paulina Macedo Villanueva Mz.16 lote 05; Por el fondo: Propiedad del vendedor, actualmente propiedad de Flor Glendy Mamani Contreras Mz.16 lote 19. El nombre de la Asociación indicada anteriormente fue modificada en parte ( se elimina Asociación de Pequeños Industriales) y queda según aparece del Asiento B00002 de la copia literal de la partida N°01178218 de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa como, Mz. "C" Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz-APIPE Zona A distrito Cerro Colorado; actualmente esta última asociación por nuevo replanteo, el lote materia de la demanda está signado como Mz.16 lote 04 del Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, según la constatación Policial del 24 de abril del 2013 en donde el demandado consigna dicho domicilio, así

como de la constancia expedida por el señor Presidente de la indicada Asociación de Vivienda, en el Acta de Conciliación extrajudicial por falta de acuerdo del 30 de octubre del 2013 y del plano que se solicitará a la Asociación.

3.2. Que por escritura Pública N° 1870 de fecha 26 de abril del 2013 celebrada ante la notaría José Luis Concha Revilla en vía de regularización el propietario Jorge Antonio Bustos Salinas vendió los derechos de los 1,000 M2 del inmueble indicado anteriormente a los actuales copropietarios: Abraham Mamani Mamani el 16 %, a Juan Basilides Roque Gutiérrez el 14 %, a doña Jesusa Marcela Yallero Quispe el 14 %, a mi poderdante Juana Pastora Achaco Achaco el 20 %, a Sagrario Paulina Macedo Villanueva el 16 % y para Flor Glendy Mamani Contreras el 20 %, lo que hace los 1,000 M2 vendidos, instrumento público que se ha inscrito en Registros Públicos conforme aparece del asiento C00002 de la partida N°01178218 de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, todos como copropietarios del citado inmueble y conforme a ello se ha levantado un croquis para mayor ilustración de la forma como se ha subdividido el lote original de 1,000 M2 a distintos copropietarios.

3.3. Que, mi poderdante ha adquirido el lote que es materia de la demanda, sin ocupante alguno como acto previo a la compra, conforme acredito con la constancia de verificación de fecha 27 de diciembre del 2012 que ha efectuado la señora Juez de Paz del Margen Derecha del Cono Norte distrito de Cerro Colorado a solicitud de doña Ofelia Hilaria Salinas de Bustos en calidad de madre del vendedor, constató que; el lote es de una área de 200 M2 que se encuentra en la parte central del terreno del lote 13 que es de mayor área, las paredes laterales y fondo cercado con las paredes vecinas, que dicho lote se encuentra abandonado se aprecia hierva silvestre seca, piedras y basura y no ocupado por el demandado.

3.4. De la constatación policial de fecha 24 de abril 2013, a solicitud de mi poderdante Juana Pastora Achaco Achaco, hizo constatar por la Policía de la Comisaría de Zamácola Sección delitos, por Usurpación del lote materia de la demanda, en donde el demandado que se encontró en el inmueble, reconoce su error y ofrece devolver el dinero pagado por la compra o buscar otro lote según aparece del Acta de Constatación Policial indicada

3.5. Que mi hermana en calidad de propietaria del inmueble materia de litis, le ha hecho conocer al demandado que el lote que ocupa ilegalmente le sea restituido por ser propietaria y con derechos inscritos en Registros Públicos, e inclusive se lo ha invitado al centro de conciliación extrajudicial "FUTURO DE LA JUSTICIA", para dar

solución a la reclamación, no habiendo asistido en las dos oportunidades que se le notificó, lo que debe considerarse como aceptación relativa o presunción relativa sobre la verdad de los hechos conforme al Art 15 de la Ley de Conciliación Extrajudicial y su Reglamento.

3.6. Que, por la negativa del demandado en restituir el inmueble del área que reclamo, es la razón por la que me veo obligado a interponer la presente acción, considerando que por la acción reivindicatoria, el propietario de un inmueble pretende recuperar el ejercicio de hecho de uno de los poderes inherentes a la propiedad, esto es, la posesión sobre el bien de aquel que viene ejerciendo como poseedor, pero careciendo de la condición de dueño, siendo sólo oponible a esta acción la presentación de un título de propiedad.

#### PRETENSIONES ACUMULADAS ORIGINALES Y ACCESORIAS:

##### SOBRE LA DEMOLICION DE TODO LO CONSTRUIDO EN EL LOTE MATERIA DE LA DEMANDA.

Que el demandado, sin tener título de propiedad ha ingresado ilegítimamente al lote de propiedad de mi hermana la *poderrante* y lo hace días posteriores a la compra de dicho lote que se adquirió el 7 de febrero del 2013 según escritura pública, inicia la construcción con material noble de la parte frontal del lote y a la fecha continúa con efectuar el cerco del lote, hechos que acreditaré conforme a los medios probatorios pertinentes que ofreceré, entre ellos la constatación policial de fecha 24 de abril 2013, así como las fotografías a colores que demuestra que al 5 de mayo del 2013 aún se encontraba en construcción la parte frontal, consecuentemente el demandado sin ser dueño vienen construyendo en el lote materia de la demanda.

Que la demolición de lo construido por el demandado en el lote de propiedad de mi hermana, a la fecha son las paredes que sirven de cerco y un cuarto de material rústico de paredes de sillar y ladrillo superpuestos con techo de esteras y calaminas, y cualquier otra construcción existente al momento del lanzamiento.

##### SOBRE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO.

Conforme al Art. 412 del Código Procesal Civil, el reembolso de las costas y costos del proceso es de cargo de la parte vencida; por lo que siendo el recurrente el accionante, se debe reembolsar las tasas judiciales, los honorarios de los órganos de auxilio judicial y los honorarios del abogado de la parte vencedora.

IV.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

DE ORDEN SUSTANTIVO Y ADJETIVO:

1.- La acción reivindicatoria esta amparada por el Art. 923 del Código Civil, en virtud de lo cual el propietario tiene derecho de reivindicar su propiedad.

En aplicación de la misma norma anteriormente acotada, la finalidad de la reivindicación bien sabemos es recuperar la posesión contra aquel que posee el bien ilegítimamente o no tiene derecho a poseerlo.

Por la misma norma citada también la acción Reivindicatoria 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. Asimismo la prevalencia de mi derecho de propiedad debidamente inscrita es ostensible, máxime que por el principio de publicidad se antepone a cualquier otro título de cualquier índole.

2.- De manera concordada, también se sustenta en el Art.927 del mismo cuerpo legal, donde se faculta al propietario no poseedor a reivindicar el bien inmueble, es decir, que le sea restituido por el poseedor no propietario o de quien no tiene derecho a poseerlo.

3.- Amparo mi acción en el Art. 979 del Código Civil, que señala que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común.

4.- Amparo mi demanda también en el Art. 424 y 425 del Código Procesal Civil, que señalan los presupuestos formales que se deben cumplir en las demandas, exigencias con lo que se cumple.

V.- MONTO DEL PETITORIO:

Debido a la naturaleza de la pretensión, el monto del petitorio es inapreciable en dinero.

VI.- VÍA PROCEDIMENTAL:

Al carecer este proceso de una vía procedimental propia, propongo que la presente demanda se tramite en la vía del PROCESO DE CONOCIMIENTO, conforme lo establece el artículo 480 del Código Procesal Civil.

VII.- MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco medios probatorios de la pretensión principal, los siguientes:

1.- La Escritura Pública de compra venta de fecha 7 de febrero del 2013, otorgada ante la Notaría Dr. Gorky Oviedo Alarcón, con lo que acredito la fecha de adquisición,

61<sup>2</sup><sub>12</sub>  
ta

la ubicación del lote materia de la demanda, la persona que adquirió el lote que viene hacer mi hermana Juana Pastora Achaco Achaco, así como el área de 200 M2 y las colindancias consignadas en la segunda cláusula de la Escritura. Acredito fundamentos de hecho de demanda numeral 3.1.

2.- La escritura Pública N° 1870 de fecha 26 de abril del 2013 celebrada ante la Notaria Dr. José Luis Concha Revilla, con la que acredito, la fecha de la compra venta, ubicación, los copropietarios del bien del inmueble adquirido, los porcentajes de áreas que corresponde a cada uno de ellos incluida la de mi poderdante. Se acredita el fundamento de hecho de la demanda, numeral 3.2.

3.- Copia Literal de la Partida N° 01178218 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa; acredito el área del terreno vendido (1,000 M2) la ubicación anterior, la rectificación en cuanto al nombre y número de lote anteriormente fue el lote 15, posteriormente como parece asiento B00002, Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz-APIPE Mz."C". lote.13.Zona "A", de igual forma los nombres de los copropietarios y porcentajes de las áreas que corresponden a cada uno de ellos inscrito en la misma partida registral indicada (asiento C00002). Acredito fundamento de hecho de la demanda numeral 3.1 y 3.2.

4. La Constancia de Verificación practicada por la Juez de Paz del Margen Derecha del Cono Norte Cerro Colorado de fecha 27 de diciembre del 2012; acredito el estado del lote días antes de la compra venta, el estado de abandono, sin ocupación por parte del demandado, el área y su ubicación con respecto a los otros lotes vendidos por el mismo propietario. Se acredita hechos numeral 3.3.

5.- Acta de Constatación Policial de fecha 24 de abril del 2013, acredito la persona quien solicito tal constatación, la fecha de la misma, el inicio del área ocupada así como el inicio de la construcción de material noble de la parte frontal, así como el ofrecimiento del demandado inclusive de devolver el dinero pagado por la compra o buscarle otro lote reconociendo su error se Acredita los hechos del numeral 3.4 ,

6.- Solicitud para conciliar y el acta de conciliación extrajudicial por Falta de Acuerdo de fecha 30 octubre 2013 "FUTURO DE LA JUSTICIA", con la que acredito ; que la recurrente a fin de solucionar mi reclamación, invité al demandado a una conciliación extrajudicial, no habiendo concurrido el demandado a ninguna de las invitaciones. Acredito el hecho numeral 3.5.

8.- La Constancia expedida por el señor Presidente de la actual Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz-APIPE de fecha 21 de noviembre del 2013; con lo que acredito la numeración y ubicación actual del lote materia de litis de dicha Asociación, la ocupación del demandado. Acredito hechos numeral 3.1 y 3.2

9.- Croquis de ubicación del inmueble materia de la demanda; con lo que acredito la ubicación del inmueble, los copropietarios colindantes y sus reas respectivas según la escritura de compra venta del inmueble de 1,000 M2. Acredito hechos numeral 3.1 y 3.2

10.- La Inspección Judicial que practicará el personal del Juzgado en el inmueble materia de la demanda, con la finalidad de constatar, la ubicación del lote, el área, las colindancias y construcciones existentes en el mismo y el ocupante (s) del lote. Acreditaré, hechos del numeral 3.1, 3.2,3.3,

11.- Declaración de parte que practicará el demandado, conforme al interrogatorio que en sobre cerrado se adjunta.

#### PRUEBAS DE LA PRETENSION ACUMULADA

Ofrezco las siguientes:

- 1.- Las 2 fotografías a colores de fecha 5 de mayo 2013, con la que acredito la fecha en la que venía construyendo con material noble la parte frontal del lote.
- 2.- Todas las pruebas ofrecidas en la pretensión principal, por tratarse de una acumulación y de ser amparada la pretensión principal, será amparada la acumulada.

#### VIII.- ANEXOS:

Adjunto como anexos los siguientes:

- 1.A. Copia del DNI del recurrente.
- 1.B Aranceles judiciales por derecho de ofrecimiento de pruebas y notificaciones.
- 1.C Inscripción del Poder por Escritura Pública en el Registro de mandatos y Poderes de Registros públicos partida 11253185.
- 1.D Testimonio de la Escritura Pública de fecha 7 de febrero del 2013..
- 1.E Testimonio de la Escritura Pública N° 1870 de fecha 26 de abril 2013.
- 1.F Copia literal de partida Registral N°01178218 en f.4.de Registros Públicos.
- 1.G Constancia de Verificación por Juez de Paz de Cono Norte-Cerro Colorado de fecha 27 de diciembre del 2012.
- 1.H Copia Certificada de la Constatación Policial de fecha 24 de abril del 2013.
- 1.I Dos fotografías a colores de fecha 5 de mayo 2013.
- 1.J Acta conciliación extrajudicial del 30 de octubre del 2013.
- 1.K Constancia expedida por el señor presidente de la Asociación del 21 noviembre 2013.
- 1.L Croquis de ubicación del inmueble materia de la demanda.
- 1.LL Sobre con pliego de preguntas para declaración de parte del demandado.
- 1.M Croquis para la notificación al demandado.

1.N Constancia de habilitación para el ejercicio de la profesión de abogado.

**POR LO EXPUESTO:**

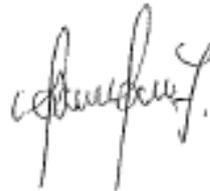
A usted señor Juez solicito admitir y dar tramite a la presente y declararla fundada en su oportunidad, conforme a ley.

**PRIMER OTRO SI:** Que, declaro que el recurrente desconozco si otra persona ocupa el inmueble materia del proceso, por lo que el demandado conforme al Art. 102 del Código Procesal Civil, esta obligado a formular la denuncia civil indicando su nombre y domicilio, a fin de no dilatar el proceso.

**SEGUNDO OTRO SI:** Con la facultad que me confiere el Art. 80 del Código Procesal Civil, otorgo al abogado Demetrio Arce Arcejo las facultades generales de Representación, contenidas en el Art. 74 del mismo cuerpo legal, designándose como nuestro domicilio personal el indicado en el exordio de la demanda. Declaro estar instruido de la representación que otorgo, así como de las facultades que ello confiere.

Arequipa, 9 de diciembre de 2013.

  
Demetrio Arce Arcejo  
ABOGADO  
Mat. C.A.A. : 1230



## **2. Auto**

4º JUZGADO CIVIL - Sede Central  
EXPEDIENTE : 07139-2013-0-0401-JR-CI-04  
MATERIA : REIVINDICACIÓN  
ESPECIALISTA : NÚÑEZ CUEVA MIRTHA YADINE  
DEMANDADO : LOAIZA YAJO, OLSEN ALAYN  
DEMANDANTE : ACHACO ACHACO, CELSO MARCELINO

**Resolución Nro.02**

Arequipa, diecisiete de marzo  
Dos mil catorce.-

*Puesto a Despacho en la fecha al término del periodo vacacional, tomando en cuenta que la Especialista legal que suscribe asumió funciones desde el tres de enero del presente año:* **VISTOS** demanda, subsanación y anexos, **Y CONSIDERANDO: PRIMERO:** Toda demanda, para ser admitida, debe cumplir con los presupuestos de admisibilidad y procedencia consignados en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil; **SEGUNDO:** Tomando en consideración lo manifestado, a la revisión de demanda presentada por el accionante, puede colegirse que la misma ha cumplido con los requisitos señalados para su admisión por el ordenamiento procesal civil, correspondiendo en tal caso, por la naturaleza de la pretensión, admitir a trámite la demanda interpuesta en la vía de Conocimiento, **RESUELVO:** ADMITIR a trámite, en la vía de Proceso de Conocimiento, la demanda de Reivindicación interpuesta por Juana Pastora Achaco Achaco, representada por su apoderado Celso Marcelino Achaco Achaco, e interpuesta en contra de Olsen Alayn Loaiza Yajo, ello a fin de que le sea restituído el inmueble urbano de 200 metros cuadrados ubicado en el Asiento Humano Pedro P. Díaz, manzana 16, lote 04, Cerro Colorado; y en forma acumulativa, la demolición de todo lo edificado a la fecha de interposición de la demanda y lo que se pueda construir con posterioridad a la misma sobre el área del inmueble materia de restitución. Traslado de la demanda al demandado por el lapso de treinta días para su contestación. Ténganse por ofrecidos los medios probatorios, y añádanse a sus antecedentes los anexos adjuntados.- **Tómese razón y hágase saber.** **AL PRIMER OTROSÍ:** Téngase presente, debiendo el demandado precisar el nombre de los ocupantes del predio, de haberlos. **AL SEGUNDO OTROSÍ:** Téngase presente la delegación de representación hecha a favor del abogado patrocinador.

Donde Suscribe: Celso Marcelino Achaco Achaco



Donde Suscribe: Olsen Alayn Loaiza Yajo



### **3. Contestación**

Secretario: Nuñez Cueva Mirtha  
Expediente: 7139 - 2013  
Cuaderno: Principal  
Escrito: 01  
Sumilla: Contesto Demanda

14 JUN 2014

**SEÑOR JUEZ DEL CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA**

**OLSEN HALAYN LOAIZA YAJO**, identificado con D.N.I N° 80297476, Domiciliado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, Manzana 16, lote 04, antes Asociación de vivienda Pedro P. Díaz – APIPE, Zona A, Manzana C, lote 13, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, señalando domicilio procesal en calle Bartolome Herrera 205-A, segundo piso, del Cercado de Arequipa a Ud. Respetuosamente digo:

Me apersono al presente proceso y contesto la demanda en mérito a la copia simple de mi DNI que adjunto al presente, y al efecto dejo señalados mis domicilios real y procesal.

**POR LO EXPUESTO:**

Pido a usted, tenerme por apersonado al presente proceso y señalado mi domicilio procesal.

**OTROSI:** Que con fecha 02 de junio del 2014, se nos ha notificado con la resolución número 02, que admite a trámite la demanda de reivindicación, que procedo a contestar en los siguientes términos:

**1.- PETITORIO**

Que en mérito a los fundamentos que a continuación expongo; solicito a juzgado que en su oportunidad declare infundada la demanda interpuesta en todos sus extremos.

## 2.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA

2.1.- Al punto 3.1.- Que, Es cierto que el demandante celebro un contrato de compraventa, el cual se elevo a Escritura Pública ante Notario Gorky Obiedo Alarcon, sin embargo dicha celebración de Escritura Pública con el señor Jorge Antonio Bustos Salina, carece de eficacia frente a mi persona, debido a que yo SOY EL PROPIETARIO, de dicho lote de 200 m<sup>2</sup>, esto es en merito de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, regulado en el Código Civil, en su Art.950.

2.2.- Al punto 3.2.- Que, Es cierto que el demandante celebra un nuevo contrato de compraventa, pero esta vez lo hace en vía de regularización, de un porcentaje de la totalidad de un bien dentro del cual se encontraría mi lote de 200 m<sup>2</sup>, todo este acto, con la única intención de tratar de y subsanar sus actos, enredar y sorprender a su despacho, ya que como el mismo lo reconoce en su primer contrato de compraventa, de fecha 07 de febrero del 2013, ante Notario Público Gorky Oviedo Alarcon, este lote de 200m<sup>2</sup> es de mi propiedad por las razones expuestas en el punto anterior.

2.3.- Al punto 3.3.- Que, Es falso, que la demandante haya adquirido el terreno sin ocupante alguno previo a celebrar el contrato de compraventa, es más lo hace sobre la limitación de 200m<sup>2</sup> efectuada por mi persona, aceptada y respetada por los demás asociados de la asociación de la cual fomo parte, ya que mi persona tiene posesión del mismo como lo demostrare con las respectivas constancias de posesión que datan desde el 2002, así mismo se desprende de la Constancia de Verificación de fecha 27 de diciembre del 2012, esto es el anexo 1-G de la demanda la cual dice:

*"... se aprecia que la frontera se encuentra cercada con calaminas viejas y algunas bloquetas sobrepuestas, laterales y fondo aparentemente cercadas con paredes vecinas; en el interior del lote un cuarto de sillar y ladrillo sobrepuestos con techo de esteras y calamina; en lo demás del terreno se aprecia hierba silvestre seca, piedras y basura; lote aparentemente abandonado..."*

De acuerdo a los descrito en la constatación, en el cuarto de sillar, yo vivo, además el lote se encuentra cercado, cerco hecho por mi persona y respecto de la frase que se desprende del mismo documento de constatación "LOTE APARENTEMETE ABANDONADO", esto debido a que al momento de hacer la constatación yo no me encontraba por razones totalmente lógicas, en el sentido que me encontraba trabajando, ya que la constatación se realizo entre las 11:30, y 11:50 am. Dicha constatación es para nada concluyente ya que

describe las instalaciones de mi hogar y por el horario en que se realizo nadie se encontraba en el inmueble.

Asi mismo en el anexo 1-K de la demanda se presenta una constancia otorgada por el señor Carlos Ramos Ticona, Presidente de la ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO PEDRO P. DIAZ, en la cual establece que mi persona es asociado de la mencionada asociación y que ocupo el inmueble materia de la demanda el cual adquiri mediante posesión de más de 10 años, reforzando mis argumentos de que soy propietario del inmueble en merito a la prescripción adquisitiva de dominio.

**2.4.- Al punto 3.4.-** Es falso, que en la constatación policial del 24 de abril del 2013, realizado por personal de la comisara de Zamacola, yo reconozca que cometí un error, y mucho menos que yo haya ofrecido devolver el dinero pagado por la compra u otro lote.

**2.5.- Al punto 3.5.-** Es falso que la demandante sea propietaria del lote de 200m<sup>2</sup>, es falso que ocupe el inmueble ilegalmente, y respecto a la invitación a conciliación, es cierto que no asistí a la misma, debido a que al ser yo propietario del inmueble, no tengo nada que conciliar al respecto.

### **3.- FUNDAMENTOS DE DEFENSA.**

**3.1.-** El demandante pretende que su despacho ordene que restituya el inmueble de 200 m<sup>2</sup> a favor de la demandante, esto es imposible ya que soy yo el propietario de dicho inmueble, esto en merito al Art. 950 del Código Civil del Perú que establece "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años."

Esto es que Cumplí con los requisitos que exige en el citado artículo y la sentencia del Pleno Casatorio "Casación 2229-2008-Lambayeque en el punto 44", de la siguiente manera:

**POSESIÓN DE MANERA CONTINUA**, la cual tengo desde el año 2002 a la fecha, durante el tiempo transcurrido nunca ha variado la posesión.

**POSESIÓN DE MANERA PACÍFICA**, desde el inicio y durante el transcurso de la posesión esta se dio de manera pacífica, sin perturbación, de manera tranquila, sosegada, no se dieron luchas o discordias. En tal sentido se dio aceptación de los demás integrantes de la

sociedad, nunca se me requirió que el terreno objeto de la demanda pertenece a otra persona, por medio de alguna instancia judicial o administrativa o de hecho que este terreno tenga propietario.

POSESIÓN DE MANERA PÚBLICA, desde de la fecha que tome posesión la hice de manera pública ya que siempre fue visible, esto es mediante construcciones y mejoras, hecho del cual son testigos los miembros de la asociación y actuales propietarios de los inmuebles colindantes, además he participado de las faenas que se realizaron.

POSESIÓN A TÍTULO DE PROPIETARIO, esto en mérito a la prescripción adquisitiva, debido a que vengo ocupando el inmueble por más de 10 años y con animus domini.

3.2.- Al momento de tomar posesión del inmueble materia de litis, este se encontraba en abandono, debido a esto es que yo tomo posesión e inicio los tramites, ante la Asociación, para poder adquirir dicho inmueble.

#### 4.- FUNDAMENTACION JURIDICA.

##### Citas Legales

4.1.- El artículo 896 del Código Civil, el cual precisa "La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherente a la propiedad.

4.2.- El artículo 950 del Código Civil, el cual precisa que "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años., así como lo establece "...la sentencia casatoria número 2792-2002 - Lima, del veintinueve de marzo del año dos mil cuatro, en su considerando Quinto:..

" Que asimismo, la usucapión opera de pleno derecho, y la ley no obliga que para adquirir este derecho tenga previamente que obtenerse sentencia favorable que así lo declare dentro de un proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, dado que el artículo 952° del Código Civil, es claro al establecer que quien adquiere un bien por prescripción "... puede..." entablar juicio para que se le declare propietario; aunque, claro está, el pleno efecto erga omnes solo derivará de la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscrita en los Registros Públicos conforme a la parte final del citado artículo 952° del Código Civil..."

4.3.- CASACION 750-2008 Cajamarca, en su considerando CUARTO:..

“En efecto, la regulación contemplada en el artículo 950° del Código Civil sobre los requisitos de la usucapión no contiene disposición expresa que exija para la adquisición del derecho de propiedad por dicha vía, además de los ya señalados, sentencia favorable firme por parte del órgano jurisdiccional; criterio este que se sustenta en el artículo 952° del Código Civil, por cuanto este dispositivo es expreso cuando señala que: “Quien adquiere un bien por prescripción”, esto es, quien ya adquirió la condición de propietario de un bien por cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 950°, “puede”, no que deba, vale decir, es potestativo del adquirente, “entablar juicio para que se le declare propietario”, y no para que se le constituya en propietario, esto es, para que se le reconozca como propietario...”

#### 4.4.- Casación 2229-2008-Lambayeque.

### 5.- MEDIOS PROBATORIOS.

5.1.- Copia certificada de la Cédula oficial de posesión, otorgada por “el Frente de defensa y adquisición de terrenos”, de fecha 22 de setiembre del 2002. Con lo que pruebo la titularidad y la fecha desde la cual me encuentro en posesión del predio.

5.2.- Copia Certificada del carnet S/N, a nombre de mi Hermano Hermes Abimael Loayza Yajo, del Lote 04, Mz 16 de mi propiedad (terreno materia de litis), quien actuaba en mi representación debido a que por mi trabajo no podía asistir a las marchas realizadas por la Asociación, con las cuales demuestro que también me encontraba en posesión los años 2008 y 2009.

5.3.- Copia certificada de el Certificado de Posesión otorgado por Carlos Ramos Ticona, presidente de la Asociación Asentamiento Humano “Pedro P. Diaz”, de fecha 10 de octubre del 2010. Con lo que pruebo la titularidad y la fecha desde la cual me encuentro en posesión del predio.

5.4.- Copia certificada del Certificado de Posesión otorgado por Carlos Ramos Ticona, presidente de la Asociación Asentamiento Humano “Pedro P. Diaz”, de fecha diciembre del 2012, que acredita mi titularidad y la fecha desde la cual me encuentro en posesión del predio. Con lo que pruebo la titularidad y posesión del predio en el lapso de dicho año.

5.5.- Copia Certificada del Certificado de Posesión otorgado por Carlos Ramos Ticona, presidente de la Asociación Asentamiento Humano "Pedro P. Díaz", Con lo que pruebo la titularidad y la fecha desde la cual me encuentro en posesión del predio, de fecha diciembre del 2013. Con lo que pruebo la titularidad y continuidad de la posesión de dicho año.

5.6.- Anexo 1-G de la misma demanda, con la cual demuestro que el lote nunca estuvo abandonado, hecho que se desprende de la misma constatación de verificación en la que se aprecia signos que soy propietario y poseedor, mediante la existencia de cercos, y una habitación.

5.7.- Anexo 1-K, constancia emitida por el Sr. Carlos Ramos Ticona, presidente de la asociación de la cual formo parte, en la cual hace constar que soy asociado y que ocupo el inmueble materia de litis.

5.8.- Pliego interrogatorio al señor Hemilio, Marcos Pino Guillén, con la cual acreditaré que dichas personas me conocen y tienen pleno conocimiento de que yo tengo la posesión desde el año 2002.

5.9.- Pliego interrogatorio a la Señora Maru Cruz Paredes de Aguilar, con la cual acreditaré que dichas personas me conocen y tienen pleno conocimiento de que yo tengo la posesión desde el año 2002.

5.10.- Pliego Interrogatorio al Señor Hermes Abimael Loaiza Yajo, con la cual acreditaré que dichas personas me conocen y tienen pleno conocimiento de que yo tengo la posesión, desde el año 2002.

## **6.- ANEXOS**

1.A.- Copia simple de mi D.N.I.

1.B.- Copia Certificada de Cedula oficial de posesión, otorgada por "el Frente de defensa y adquisición de terrenos", de fecha 22 de setiembre del 2002.

1.C.- Copia certificada del Carnet de Socio S/N, a nombre de mi hermano Hermes Abimael Loyza Yajo, quien actuaba en mi representación.

1.D.- Copia Certificada de Certificado de Posesión otorgado por Carlos Ramos Ticona, presidente de la Asociación Asentamiento Humano "Pedro P. Díaz", de fecha 10 de octubre del 2010.

1.E.- Copia Certificada de Certificado de Posesión otorgado por Carlos Ramos Ticona, presidente de la Asociación Asentamiento Humano "Pedro P. Díaz", de fecha diciembre del 2012.

1.F.- Copia Certificada de Certificado de Posesión otorgado por Carlos Ramos Ticona, presidente de la Asociación Asentamiento Humano "Pedro P. Díaz", de fecha diciembre del 2013.

1.G.- Pliego interrogatorio al señor Hemilio, Marcos Pino Guillen.

1.H.- Pliego interrogatorio a la Señora Maru Cruz Paredes de Aguilar.

1.I.- Pliego Interrogatorio al Señor Hermes Abimael Losiza yajo.

**PRIMER OTROSI:** Conforme al art. 80º del Código Procesal Civil, otorgo facultades generales de representación a favor del Abogado Jesus Edwar Gomez Tupac, que suscribe la presente, declarando estar instruido de los alcances de la delegación que se le otorga y señalando como domicilio el mismo del exordio del presente.

**SEGUNDO OTROSI:** Designo al señor Miguel Angel Custodio Chañi, para que pueda revisar el expediente, obtener copias de los actuados y recoger los anexos si fuera el caso.

Arequipa, 14 de julio del 2014

  
Jesus Edwar Gomez Tupac  
Abogado C.A.A. 8194

  
80297476

**4. Audiencia**  
**(no se tiene documentación)**

## **5. Sentencia**

4º Juzgado Civil  
EXPEDIENTE : 07139-2013-0-0401-JR-CI-04  
MATERIA : REIVINDICACIÓN  
JUEZ : QUISPE APAZA JUSTO ANDRES  
ESPECIALISTA : MONTAÑEZ LUDERÍA CARLOS ALBERTO  
DEMANDADO : LOAIZA YAJÓ, OLSEN ALAYN  
DEMANDANTE : ACHACO ACHACO, CELSO MARCELINO  
RESOLUCIÓN Nro. : 12-2016

## SENTENCIA NRO. 04-2016

Arequipa, dos mil dieciséis;  
Enero, trece.

### I.- PARTE EXPOSITIVA:

**VISTOS:** La demanda de fojas 28 a 35, subsanada a fojas 40 y 41, interpuesta por Juana Pastora Achaco Achaco, a través de su apoderado Celso Marcelino Achaco Achaco, en contra de Olsen Alayn Loaiza Yajo, sobre reivindicación. -----

#### 1. PETITORIO. -----

Solicita que el demandado le restituya el inmueble urbano de 200 metros cuadrados ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzana 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa. Anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 (Asoc.) y rectificadas posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito Cerro Colorado, según asiento B0002 de la partida N.º 01178218 de los Registros Públicos; y, accesoriamente solicita la demolición de todo lo edificado a la fecha y lo que pueda construir con posterioridad a la interposición de la demanda sobre el área del inmueble materia de la restitución. -----

#### 2. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA. -----

2.1. Que, el 7 de febrero del año 2013 por medio de la escritura pública celebrada ante el señor Notario Público Gorky Oviedo Alarcón, Juana Pastora Achaco Achaco adquirió, por una compra venta, de su propietario Jorge Antonio Bustos Salinas el área de 200 metros cuadrados del lote N.º 13 Mz. "C" Zona A de la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz- APIPE distrito de Cerro Colorado. De acuerdo a la escritura pública colinda: por el frente calle sin nombre, por el costado derecho propiedad de Jesusa Marcela Yallero Quispe Mz. 16 lote 03, por el costado izquierdo con terrenos de Sagrario Paulina Macedo Villanueva Mz. 16 lote 05, por el fondo la propiedad de Flor Gleny Mamani Contrera Mz. 16 lote 19. El nombre de la Asociación fue modificada a Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" distrito Cerro Colorado. Actualmente esta última asociación por nuevo replanteo, el lote materia de la demanda está signado como Mz. 16 lote 04 de la Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa. -----

1000 metros cuadrados

2.2. Que, por escritura pública N.° 1870 del 26 de abril del 2013 en vía de regularización el propietario Jorge Antonio Bustos Salinas vendió los derechos de los 1000 metros cuadrados del inmueble sublitis indicando a los actuales propietarios, entre ellos, Juana Pastora Achaco Achaco con el 20 % de los derechos. La escritura pública fue inscrita en los Registros Públicos, donde figuran todos los copropietarios del citado inmueble, entre ellos, la demandante. Asimismo, se ha levantado un croquis señalando la forma como se ha subdivido.

2.3. La demandante ha adquirido el lote que es materia de la demanda sin ocupante alguno de acuerdo a la constancia de verificación del 27 de diciembre del 2012. Conforme a la constatación policial del 24 de abril del 2013 solicitada por la demandante, se hizo constar por usurpación del inmueble sublitis que el demandado se encontró en el inmueble, quien habría reconocido su error y habría ofrecido devolver el dinero pagado. Debido a la negativa de restituir el inmueble del área que reclama la demandante se interpuso la reivindicación.

2.4. Finalmente, cabe señalar que el apoderado de la accionante menciona que el demandado sin tener título alguno de propiedad ingresó ilegítimamente al inmueble materia de litigio, días posteriores a la compra de dicho bien por parte de la demandante e inicio ciertas construcciones.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA DEMANDA.

3.1. Ampara jurídicamente su demanda en lo establecido por los artículos 923, 927 y 979 del Código Civil.

4.- FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

A fojas 58, contesta la demanda Olsen Alayn Loaiza Yajo, alegando que:

4.1. El demandado es propietario del bien materia de litigio (lote de 200 metros cuadrados), pues, lo adquirió vía prescripción adquisitiva. Ya que ha cumplido con todos los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil.

4.2. Su posesión ha sido de manera continua, desde el año 2002 a la fecha, durante el tiempo transcurrido nunca ha variado. La ha sido de manera pacífica, sin perturbación, no se dieron luchas ni discordias. Nunca se le mencionó que el terreno perteneciera a otra persona por medio de alguna instancia judicial o administrativa o de hecho que aquel terreno tenga propietario. Desde la fecha que tomó la posesión lo hizo de manera pública, ya que, siempre fue visible, esto es, mediante construcciones y mejoras, hecho del cual son testigos los miembros de la asociación y actuales propietario colindantes. Ocupa el inmueble desde hace 10 años. Al momento de tomar la posesión del predio este se encontraba en abandono.

5.- FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA CONTESTACION DEMANDA.

Ampara su contestación en lo prescrito en los artículos 896, 950 del Código Civil. Asimismo, en lo que establece la sentencia casatoria número 2792-2002-Lima, del 29 de marzo del 2004, en su considerando quinto.

6.- ACTIVIDAD PROCESAL:

A fojas 42 mediante resolución se admita a trámite la demanda. Por medio de la resolución 3 de fojas 66 se admite la contestación de la demanda. A través de la resolución 4 de fojas 78 se tiene por interpuestas las tachas formuladas por el demandante. A fojas 91 mediante resolución

*[Handwritten signature and scribbles]*

Señalado por el J.P. de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República

unite las 7

6 se emite el auto de saneamiento procesal. Por medio de la resolución 8 de fojas 101 se fijan los puntos controvertidos, se califican los medios probatorios y se fijó fecha para audiencia de pruebas. Se desarrolló la audiencia de pruebas conforme obra en fojas 127 a 130. Siendo el estado del proceso el de expedir sentencia.-----

7. EXPEDIENTES ACOMPAÑADOS TENIDOS A LA VISTA: -----  
Ninguno. -----

**II PARTE CONSIDERATIVA**

**CONSIDERANDO:** -----

1.1. El artículo 923 del Código Civil, establece: "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"-----

1.2. El artículo 2013 del citado Código sustantivo, dispone: "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todas sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez".-----

1.3. El artículo 979, de acotado código, regula: "Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley".-----

1.4. El artículo 943 de acotado código, señala: "Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.-----

**SEGUNDO.- SUSTENTO JURISPRUDENCIAL:** -----

2.1. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la casación Nro. 4680-2009 Loreto del 20 de octubre del 2010, publicada en El Peruano el 2 de mayo del 2011 pág. 27605, ha establecido:

"[...] la acción real por excelencia como es la reivindicatoria, acción que resulta imprescriptible, que no procede contra aquel que adquiere el bien por prescripción y que está destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se encuentra privado el propietario; es así que para la procedencia de la acción reivindicatoria debe acreditarse los siguientes supuestos: a) Que el actor acredite su calidad de propietario; b) que el demandado no acredite ningún derecho sobre el bien, puesto que el citado demandado puede oponerse a la acción de reivindicación si cuenta con derecho real que habilite su posesión legítima del bien, lo que en consecuencia da lugar, de ser el caso, al análisis de la oponibilidad de los derechos que existen entre las partes respecto del mismo bien, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer determinado bien; c) que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien; y, d) que se identifique y determine el bien que es materia de litis (...)"-----

**TERCERO.- VALORACIÓN.** -----

**3.1. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA TACHA**

3.1.1. A fojas 725 a 727, el demandante, mediante escrito de fojas 73 a 76, formula tacha por la causal de falsedad y nulidad a los documentos ofrecidos por el demandado: a) El anexo 1.B cedula de posesión de fecha 22 de setiembre del 2002; b) El anexo 1.C copia del carné de socio; y, c) anexos 1.C, 1.E y 1.F Copias de los certificados de posesión del 20 de octubre, diciembre del 2012, diciembre 2013; y contra el testigo Hermes Abimael Loiza Yajo. Al efecto alega, que los

cedula de posesión se refiere a otro inmueble, haber sido otorgado por un Frente de defensa que no es el Consejo Directivo de la Asociación y se refiere a un lote de la manzana I 6; que el carné ha sido otorgado de favor, no aparece el nombre del integrante de consejo directivo de la Asociación quien lo expide, en el recuadro que corresponde al nombre del socio, aparece el nombre del hermano del demandado a quien no correspondía expedirse carné de socio, asimismo aparece en la parte inferior anotado en recuadro de faenas el 18 de febrero del 2007 fecha que es anterior al periodo 2008-2009, por lo que dicho documentos se ha adecuado para dárse uso distinto al que corresponde; han sido otorgado de favor, en los tres certificados parece el mismo formato la misma persona que suscribe, la misma maquina manual y la misma cinta siendo la misma intensidad y color de la cita la misma que no ha variado en tres años. En cuanto al testigo lo tacha porque es pariente en cuarto grado de consanguinidad del demandado, ya que conforme afirma en su escrito de contestación quien está prohibido para prestar declaración. Al respecto:

- 3.1.2. El artículo 197 del acotado Código Procesal, dispone que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos o a quien los contradice.
- 3.1.3. Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Código Procesal Civil, para declarar fundada una tacha contra un documento por la causal de nulidad; y, por tanto, privarle de eficacia probatoria, debe acreditarse la ausencia manifiesta de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad para dicho documento.
- 3.1.4. Igualmente como lo establece el artículo 242 del Código Procesal Civil, para declarar fundada una tacha contra un documento por la causal de falsedad; y, por tanto, privarle de eficacia probatoria, debe acreditarse tal falsedad.
- 3.1.5. En el caso de autos, en los fundamentos que sustentan la tacha contra los documentos cuestionados, no se invoca cual es formalidad incumplida y que la ley prevea bajo sanción de nulidad la ausencia de dicha formalidad; por tanto, debe desestimarse la tacha por la causal de nulidad.
- 3.1.6. Por otro lado, el accionante señala que dichos documentos son falsos porque han sido otorgados de favor, sin embargo tal extremo no ha sido acreditado. Por otro parte, el hecho de que haya sido expedido por el Frente de Defensa ello no lo convierte en falso, y en cuanto al argumento que la cédula de posesión se refiere a otro lote distinto al de la demanda, ello tiene que ver con la impertinencia y no con la falsedad. Asimismo, con relación a que en el carné aparece el nombre de su hermano tampoco, implica falsedad, pues, es todo caso, acredita la calidad de socio de su hermano, y asimismo en dicho carné no parece fechas del 2007 sino del 2009. Con relación a los certificados de posesión la sola afirmación de que sean de la misma tinta e intensidad no es suficiente para determinar que sea impresas en la misma fecha, lo que debe acreditare con un dictamen pericial, lo que no se ha actuado, por tanto, no produce convicción lo alegado.
- 3.1.7. Finalmente, con relación a la tacha contra el testigo Hermes Abimael Loaiza Yajo al haber reconocido el demandado que dicho testigo es su hermano, se encontraría prohibido de declarar conforme a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 229 del Código Procesal Civil; por lo que debe amarse la tacha solo en este extremo.

P. 11  
L. 4

3.1.8. En consecuencia, al no haber acreditado todos los extremos que sustentan la cuestión probatoria; en aplicación extensiva del artículo 200 del Código Procesal Civil, la tacha debe ser desestimarse con relación a los documentos, y amparada solo con relación al testigo. -----

**3.2. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL FONDO.**-----

**3.2.1. Pretensión.**-----

3.2.1.1. Se pretende que, el demandado le restituya el inmueble urbano de 200 metros cuadrados ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzanera 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa. Anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 (Asoc.) y rectificadas posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito Cerro Colorado, según asiento B0002 de la partida N.º 01178218 de los Registros Públicos; y, accesoriamente solicita la demolición de todo lo edificado a la fecha y lo que pueda construir con posterioridad a la interposición de la demanda sobre el área del inmueble materia de la restitución.-----

3.2.2. Puntos controvertidos: Mediante resolución 8, de fojas 101, se ha fijado como puntos controvertidos: **Primero.-** Determinar si la demandante Juana Pastora Achaco Achaco (erróneamente señalado como Celso Marcelino Achaco Achaco) es propietario del inmueble urbano de 200 metros cuadrados que ocupa en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzanera 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa. Anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 (Asoc.) y rectificadas posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito Cerro Colorado, el que se encuentra inscrito en el asiento B0002 de la partida registral del propiedad inmueble de la Zona Registral N.º XII Sede Arequipa. **Segundo.-** Determinar si el demandado está en posesión del predio antes referido si ser propietario. **Tercero.-** Establecer si corresponde ordenar la demolición de lo construido por el demandado en el lote materia de reivindicación.-----

3.2.3. Pronunciamiento sobre el primer y segundo puntos controvertidos (primero.- Determinar si la demandante Juana Pastora Achaco Achaco (erróneamente señalado como Celso Marcelino Achaco Achaco) es propietario del inmueble urbano de 200 metros cuadrados que ocupa en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzanera 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa. Anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 (Asoc.) y rectificadas posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito Cerro Colorado, el que se encuentra inscrito en el asiento B0002 de la partida registral del propiedad inmueble de la Zona Registral N.º XII Sede Arequipa. **Segundo.-** Determinar si el demandado está en posesión del predio antes referido si ser propietario.-----

3.2.3.1. De acuerdo a la casación Nro. 4680-2009 Loreto, para la procedencia de la acción reivindicatoria, debe acreditarse los siguientes presupuestos concurrentes: a) Que el actor acredite su calidad de propietario; b) que el demandado no acredite ningún derecho sobre el

6  
Hecho  
Luz

bien; c) que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien; y, d) que se identifique y determine el bien que es materia de lts. -----

**3.2.3.1.1. Respecto al primer presupuesto** (Que el actor acredite su calidad de propietario). --

3.2.3.1.1.1. Con el certificado literal de fojas 12 a 15, de la partida registral 01178218, se acredita que la demandante es copropietaria del inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, de un área de 1000.00 metros cuadrados. De dicha área, forma parte el lote urbano de 200 metros cuadrados que ocupa el demandante bajo la denominación de Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzana 16 lote 04, distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa conforme a los croquis de fojas 22 y 24 -----

3.2.3.1.1.2. Conforme lo dispone el artículo 2013 del citado Código Civil, por el principio de legitimación, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. -----

3.2.3.1.1.3. En tal sentido, la calidad de copropietaria del bien materia de reivindicación, ha sido plenamente acreditada por los accionantes. -----

3.2.3.1.1.4. Además, es preciso aclarar que conforme a lo dispuesto por el artículo 979 del citado código sustantivo, cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. -----

**3.2.3.1.2. Respecto al segundo presupuesto** (que el demandado no acredite ningún derecho sobre el bien). -----

3.2.3.1.2.1. Si bien el demandado adjunta cédula oficial de posesión de fojas 50, del 22 de setiembre del 2002, certificado de posesión de fojas 52 del 10 de octubre del 2010 y certificado de posesión de fojas 53 del diciembre del 2012, expedido el primero por el Frente de Defensa y Adquisición de Terrenos de Villa Fontana, y los dos últimos, por el Presidente de la Asociación Asentamiento Humano Pedro P. Díaz que certifica que el demandado viene poseyendo el lote 4 de la manzana 16 de la Asociación Asentamiento Humano Pedro P. Díaz de 200 m2 del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, dichos documentos acreditan que el demandado viene poseyendo el predio materia de la demanda pero no constituyen títulos que le autoricen la posesión, ni constituyen título de propiedad.-----

3.2.3.1.2.2. Si bien el demandado alega que ha adquirido el bien por prescripción ya que viene poseyendo el inmueble en forma pacífica y pública por más de 10 años; sin embargo conforme a lo dispuesto en el Cuarto Pleno Civil Casatorio, corresponde valorar las pruebas en la cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique decisión sobre la prescripción. En el caso de autos, no podría haber buena fe porque el artículo 914 del Código Civil señala se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario y la presunción a que se refiere el artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona. En este caso, el demandado sabía que estaban poseyendo un bien ajeno, pues el bien se hallaba inscrito a nombre de tercero, por tanto no opera la presunción de posesión de buena fe. Por otro lado, tampoco se evidencia una posesión continua, pacífica y pública por más de 10 años, siendo los certificados de posesión los únicos medios de prueba, más aún, si del carné de fojas 51 del período 2008-2009, quien aparece como asociado de la asociación y del lote

Alonso Quiroz  
Jorge Torres  
C. de Reivindicación C-4

12/11/2011

materia de la demanda, es su hermano y no el demandado. Además, los testigos ofrecidos para declarar sobre su posesión no han concurrido a la audiencia. En todo caso, se deja a salvo el derecho de la parte demandada para que lo haga valer en la vía pertinente. -----

3.2.3.1.2.3. Siendo así, también se cumple el segundo presupuesto de la reivindicación. -----

3.2.3.1.3. **Respecto del tercer presupuesto** (que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien). -----

3.2.3.1.3.1. El demandado en su demanda ha reconocido que viene poseyendo el lote 4 de la manzana 16 de la Asociación Asentamiento Humano Pedro P. Díaz de 200 m2 del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, al señalar en el fundamento 2.3. de la contestación de fojas 59 a 65 lo siguiente (...) *que mi persona es asociado de la mencionada asociación y que ocupo el inmueble materia de la demanda al cual adquirí mediante posesión de as de 10 años* -----

3.2.3.1.3.2. En tal sentido, también se cumple el tercer presupuesto aludido en la sentencia casatoria para la procedencia de la reivindicación. -----

3.2.3.1.4. **Respecto al cuarto presupuesto** (que se identifique y determine el bien que es materia de litis). -----

3.2.3.1.4.1. La demandante solicita la reivindicación de inmueble ubicado, el demandado le restituya el inmueble urbano de 200 metros cuadrados ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzana 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa. Anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 (Asoc.) y rectificadora posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito Cerro Colorado, según asiento B0002 de la partida N.º D1178218 de los Registros Públicos adjuntando los croquis de fojas 22 y 24. Por su parte, el demandado en su contestación reconoce que está en posesión del bien materia de la demanda, al efecto adjunta certificado de posesión de fojas 50, 52, 53 y 54 que ratifican su posesión -----

3.2.3.1.4.2. Es decir, se halla plenamente identificado y determinado el inmueble materia de reivindicación, con lo cual, se satisface el cuarto presupuesto previsto en la sentencia casatoria antes señalada. -----

3.2.3.2. En mérito a lo analizado en los fundamentos precedentes, se concluye que se cumple con los cuatro presupuestos previstos para la procedencia de la reivindicación (acreditar su calidad de propietarios; y, que los demandados no tenga ningún derecho sobre el bien, que los demandados esté en posesión y la identificación del bien). -----

3.2.3.3. Siendo así, procede amparar la pretensión principal de reivindicación. -----

3.2.4. **Pronunciamiento sobre el segundo punto controvertido** (Establecer si corresponde ordenar la demolición de lo construido por el demandado en el lote materia de reivindicación). --

3.2.4.1. Como lo dispone el artículo 943 del Código Civil, cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor -----

3.2.4.2. En el caso de autos, como se ha señalado anteriormente la posesión no podría haber sido de buena fe porque conforme a lo dispuesto por el artículo 914 del Código Civil, se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario y la presunción a que se refiere el artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona. En este caso, el demandado sabía que estaba poseyendo un bien ajeno, pues como se advierte del de la partida registral 11782180 de fojas 12 a 15, el bien se hallaba inscrito a nombre de Jorge Antonio Bustos Salinas, por tanto no opera la presunción de posesión de buena fe. -----

3.2.3.1.2.3. Siendo así, corresponde ampararse la pretensión de demolición. -----

3.2.5. Pronunciamiento sobre las costas y costos. -----

3.2.5.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 412 del Código Procesal Civil, el reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración. Habiendo sido vencido el demandado corresponde pagar las costas y costos del proceso. -----

3.2.6. Conclusión. Habiéndose acreditado los hechos que sustentan su pretensión, la demanda debe ser amparada parcialmente en cuanto la pretensión de reivindicación en aplicación estricta de lo establecido en el artículo 200 del Código Procesal Civil, interpretando contrario sensu. -----

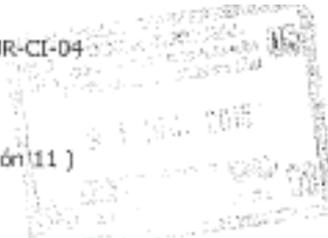
### III.- PARTE RESOLUTIVA

Por estos fundamentos, administrando justicia a nombre de la Nación, **FALLO: Declarando INFUNDADA** la tacha por nulidad y falsedad formulada por el demandante en contra de los documentos: anexo 1.B cédula de posesión de fecha 22 de setiembre del 2002; b) El anexo 1.C copia del carné de socio; y, c) anexos 1.C, 1.E y 1.F Copias de los certificados de posesión del 20 de octubre, diciembre del 2012, diciembre 2013; **FUNDADA** la tacha en contra del testigo Hermes Abimael Loaiza Yajo; **FUNDADA** la demanda de fojas 28 a 35, subsanada a fojas 40 y 41, interpuesta por Juana Pastora Achaco Achaco, a través de su apoderado Celso Marcelino Achaco Achaco, en contra de Olsen Alayn Loaiza Yajo, sobre reivindicación; en consecuencia, **ORDENO:** Que el demandado desocupe el inmueble urbano de 200 metros cuadrados ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzana 16 lote 04 distrito de Cerro Colorado, Provincia y departamento de Arequipa. Anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 (Asoc.) y rectificadas posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz- APIPE Zona "A" Mz. "C" lote 13 distrito Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, según asiento B0002 de la partida N.º 01178218 de los Registros Públicos, y que entregue la posesión de dicho inmueble a favor de la demandante en el término de diez días de consentida y/o ejecutoriada que quede la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento. **FUNDADA** la demanda respecto a la pretensión demolición de todo lo edificado a la fecha y lo que pueda construir con posterioridad a la interposición de la demanda sobre el área del inmueble materia de la restitución. **ORDENO** que el demandado demuela lo edificado a su costo en el mismo plazo antes señalado. Con **COSTAS Y COSTOS**. Tómesese razón y hágase saber.

Corte Superior de Justicia de Arequipa

## **6. Rec. De apelación**

Expediente: 07139-2013-0-0401-JR-CI-04  
Especialista: Montañez Ludeña  
Cuaderno: Principal  
Materia: reivindicación  
Sumilla: apelación auto ( resolución 11 )



ante la  
16

**SEÑOR JUEZ DEL CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL-  
SEDE CENTRAL**

**WILVER VIZCARRA CAIHUACAS** por su  
patrocinada **OLSEN LOIZA YAJO**, en el autos sobre  
reivindicación que sigue en mi contra **ACHACO  
ACHACO, CELSO MARCELINO** a usted  
respetuosamente digo:

**1.- PETITORIO:**

Estando dentro del plazo establecido por ley interpongo RECURSO DE  
APELACION contra la resolución 11 de fecha 28 de diciembre de 2015 que  
declara la improcedencia de la denuncia civil a efecto de que sea revocada por  
su juzgado y se declare fundada en mérito a los siguientes considerandos:

**2.-ERROR DE HECHO y DERECHO:**

1. El sustento de la denuncia es en consideración que el demandado  
OLSEN LOAIZA YAJO interpone denuncia civil en contra de JESUSA  
YALLERCO QUISPE sustentado en que el bien se encuentra inscrito a  
favor de varios propietarios (porcentaje de derechos ) y que la  
denunciada a su vez es colindante del demandado, siendo que la  
impugnada solo se sustenta en indicar que la denunciada no es  
poseedora sino propietaria.
2. Es decir la propia resolución impugnada reconoce que en efecto la  
denunciada civil señora JESUSA YALLERCO QUISPE ostenta la calidad  
de copropietaria en un 14%, siendo que a la fecha no se ha delimitado  
es decir como también lo reconoce la parte contraria se trata de un bien  
indiviso, sin subdivisión, y como también lo expresa la apelada que no se

ha podido "identificar el predio " de allí que la propia resolución se refiera a copropiedad, por tanto en dicha condición con mayor razón al ser ocupante física en razón de su porcentaje de derechos, es preciso establecer físicamente su posesión física y delimitarlo con relación al predio sub materia,

3.- Asimismo, toda esta zona ha sido objeto de una reestructuración, por la Municipalidad de Cerro Colorado, pues como se desprende de la misma ficha registral no existe subdivisión sobre el lote matriz en el cual están asentados varios ocupantes entre copropietarios y poseedores y como también se desprende de las escrituras públicas no todos los ocupantes tienen el mismo porcentaje en cuotas alicuotas ideales (iguales ) y la signación de lotes es de hecho y no oficial.

4.- Es decir no existe documento oficial alguno de registros públicos o de la municipalidad donde se asigne numeración al lote (s) , siendo que el lote que se ocupa desde hace mas de 10 años tiene otra numeración conforme a la reestructuración, no existiendo ninguna prueba a que la nomenclatura asignada de manera unilateral por el demandante corresponda físicamente al área que ocupo, por ello se debe incorporar a la colindante denunciada, ya que como colindante del mismo y de una parte del predio matriz tiene obligación o responsabilidad en el derecho discutido por lo que conforme al art. 102 del código procesal debe ser declarada fundada la denuncia civil.

5.- Al escrito presentado por el DEMANDANTE de fecha 11 de setiembre del presente a literalidad dice: "croquis de ubicación por no encontrarse subdividido el inmueble", la pregunta es que valor oficial tiene si no esta visado y que dice la colindante al respecto.

6.- Al escrito presentado por el DEMANDANTE de fecha 22 de setiembre del presente en el punto NUMERO 2 dice literalmente que la señora JESUSA YALLERCO QUISPE tiene la "calidad de parte activa"; puesto que es propietaria del bien inmueble el que se encuentra indiviso, es decir si no es pasiva resulta parte activa.

6.- Si la pretensión es reponer un predio indiviso, entonces debe ser identifico, en el caso concreto de autos no se identifica las área con ocupación de poseedores y copropietarios, de allí que deban en todo caso intervenir la denunciada y demás copropietarios, no existiendo prueba alguna que la demandante reclame el terreno que ocupa el demandado.

7.- La impugnada tampoco precisa si cuando se refiere a la calidad de parte de la denunciada se refiere en sentido material al sujeto de la Litis (o relación sustancial) y parte en sentido procesal al sujeto del proceso.

8.- Finalmente debe interpretarse correctamente el artículo 102 del Código Procesal Civil si bien solamente se refiere al llamamiento que hace el demandado, a otra persona, que además de él o en su lugar, tiene alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido; por tanto cabe preguntarnos la colindante denunciada en su calidad de poseedora debe ser parte sustantiva en el proceso claro que si.

### **3.- NATURALEZA DEL AGRAVIO:**

La resolución apelada me causa agravio porque al declararla improcedente se perjudica desde el punto de vista patrimonial y legal , en el primer caso se pretende despojarme de un predio sin estar debidamente identificado físicamente y en la parte legal se afecta el debido proceso al no incluir como parte a la denunciada.

### **4.- SUSTENTO DE LA PRETENSIÓN:**

Artículo 1 del Título Preliminar del Código Procesal Civil: Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

Artículo 364 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 le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

Artículo 371 Código Procesal Civil: Procede la apelación con efecto suspensivo contra las sentencias y autos que dan por concluido el proceso o impiden su continuación, y en los demás casos previstos en este Código.

Artículo 372 Código Procesal Civil: Las apelaciones sin efecto suspensivo proceden en los casos expresamente establecidos en la ley y en aquellos en que no procede apelación con efecto suspensivo.

Cuando este Código no haga referencia al efecto o a la calidad en que es apelable una resolución, esta es sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida.

**6.-ANEXO:**

1-A arancel por apelación de autos

1-B Arancel de notificación

**POR LO EXPUESTO:**

Solicito se sirva a admitir el presente recurso de apelación a fin de que sea elevado al Superior en Grado y proceda a revocar la impugnada.

Arequipa, 30 de diciembre de 2015

YELMER YEZUAROSA CRISTÓBAL  
ABOGADO  
C.A.A. MAT. Nº 1192

## **7. Sentencia de 2da instancia**



POSDERACION

*demanda  
consentida  
del*

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2013-7139-2SC/MC/Deputación/Reivindicación

1 de 11

Demandante: Celso Achaco Achaco  
Demandado: Olsen Halayn Loaiza Yajo  
Materia: Reivindicación  
Juez: Justo Quipe Apaza

**CAUSA N° 7139-2013-0-0401-JR-CI-04**

SENTENCIA DE VISTA NRO. 76-2017-2SC

RESOLUCION N° 26 (TRUCE)

Arequipa, del dos mil diecisiete  
Febrero dieciséis.-

I. EN DISCORDIA; VISTOS: El expediente de la referencia, el recurso de apelación de la página ciento sesenta y nueve y siguiente interpuesta por Olsen Halayn Loaiza Yajo.

1. RESOLUCIÓN OBJETO DEL RECURSO DE APELACION.

Es materia de grado la Sentencia N° 04-2016 del trece de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cincuenta y siguientes, en el extremo que declara FUNDADA la demanda de fojas veintiocho a treinta y cinco, subsanada a fojas cuarenta y cuarenta y uno, interpuesta por Juana Pastora Achaco Achaco en contra de Olsen Halayn Loaiza Yajo, sobre reivindicación, en consecuencia ordena que el demandado desocupe el inmueble y entregue la posesión a favor de la demandante en el término de diez días de consentida y/o ejecutoriada que quede la sentencia bajo apercibimiento de lanzamiento; y fundada la demanda



PODER JUDICIAL

*Acordada  
Luzmila*

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2013-7139-280400/010001/0001/0001/0001

7804

respecto a la pretensión de demolición de todo lo edificado.

**2. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

2.1 Que en la sentencia se ordena desocupar el inmueble urbano de 200 m<sup>2</sup> ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz Manzana 16, lote 4 del distrito de Cerro Colorado supuestamente inscrito en la partida número 01178218, sin embargo tal dirección y/o ubicación no existe registralmente o es por completo incorrecto teniendo en cuenta que la dirección que consta en la citada partida es manzana C, lote 13, Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz - APIPE, zona A del distrito de Cerro Colorado con una extensión de 1000 m<sup>2</sup>. De lo señalado se desprende la incompatibilidad de los inmuebles en cuanto al nombre de la asociación, manzana, lote, zona y área, siendo distinta la dirección que aparece en Registros. Que no sólo se realiza una división y numeración interna del área, sino que además se ha cambiado la dirección del bien pese a no existir una subdivisión y/o independización en registros públicos o en la Municipalidad. Ello supone que no existe plena identificación y determinación del inmueble, cuál es el inmueble que debe desocupar, ente otros. Pese a ello, en la sentencia no se ha hecho mención a dicha circunstancia y no ha sido considerado pese a requerirse como presupuesto, una adecuada identificación del bien para declarar fundada la demanda. Así las cosas, el bien al que se hace referencia en el primer punto controvertido

*H*

*X*

*X*



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

*doña Juana*

2813 TUB-35QUUCGColpaManzacoReivindicación

03815

1. Que, conforme es de verse de la demanda interpuesta por doña JUANA PASTORA ACHACO ACHACO, por intermedio de su apoderado, obrante a fojas veintiocho, subsanada a fojas cuarenta, se pretende acción Reivindicatoria a fin de que se sirva ordenar que el demandado OLSEN ALAYN LOAYZA YAJO restituya el inmueble urbano de 200 m2 que ocupa indebidamente ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, Manzana 16, Lote 04, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, anteriormente como Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz - APIPE Zona "A", Manzana C, Lote 13 y rectificadas posteriormente como Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz - APIPE, Zona A, Manzana C, Lote 13, distrito de Cerro Colorado, según Asiento ~~600018~~ Partida N° 01178218 de Registros Públicos.

*[Handwritten mark]*

2. Que, el A quo en la recurrida ha declarado fundada la demanda interpuesta y ha ordenado que la demandada desocupe y entregue el inmueble urbano de 200 m2 conforme lo señalado en la demanda bajo apercibimiento de lanzamiento y fundada la demanda respecto a la pretensión de demolición de todo lo edificado a la fecha y lo que pueda construir con posterioridad a la interposición de la demanda sobre el área del inmueble materia de restitución y ordena que el demandado demuela lo edificado a su costos en el mismo plazo antes señalado.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

3. Ha interpuesto apelación la parte demandada.

**VALORACIÓN**

o Superior de Justicia de Arequipa

*[Handwritten signature]*



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

*doctrina  
elemento 2*

2013-7128-350400/Quipus/Reivindicación

3 de 18

4. Se entiende a la Propiedad, como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; facultades que permiten al titular de un bien poder beneficiarse con el mismo en armonía con el interés social y dentro de los límites establecidos en la ley. El *ius vindicandi*, es el derecho que le asiste al propietario de recurrir a la justicia reclamando el objeto de su propiedad, evitando la intromisión de un tercero ajeno; para ello, el reclamante debe probar ser el propietario del bien cuya titularidad ostenta y que el demandado posea sin tener derecho oponible al demandante; el atributo de la reivindicación solo puede ser ejercido por el propietario respecto de un tercero ajeno o frente a un poseedor no propietario (Casación N° 1074-2002-ICA). Se ha establecido en Doctrina, que son tres los **elementos** que el actor debe acreditar en una demanda de reivindicación para que la pretensión pueda ser amparada en la instancia judicial, éstos tres requisitos o elementos son: 1) la propiedad del inmueble que reclama (el dominio); 2) la posesión o detentación del bien por el demandado (esto supone probar que el demandado o demandados carece de derecho para poseer); y, finalmente, 3) la identificación o identidad corporal de la cosa.

5. Por una cuestión de orden lógico, empezaremos por analizar éste último elemento, referido a la identificación plena o identidad corporal de la cosa.



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2013-7119-2504UCD-02-00001-00001-00001-00001

6 de 11

Al respecto debemos recordar que la demandante interpuso su pretensión restitutoria incoando la calidad de propietaria para que se le restituya el "inmueble urbano de 200 m<sup>2</sup> ubicado en el Asentamiento Humano Pedro P. Díaz, Manzana 16, Lote 04, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa". Sin embargo, debe notarse que no se precisa en el petitorio las medidas perimétricas ni las colindancias del área que pretende se le restituya; aclarando solamente que el Lote 04 Manzana 16 anteriormente se hallaba identificado como "Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz - APIPE Zona "A", Manzana C, Lote 13" y rectificada posteriormente como "Asociación de Vivienda Pedro P. Díaz - APIPE, Zona A, Manzana C, Lote 13, distrito de Cerro Colorado, según Asiento B00002 Partida N° 01178218 de Registros Públicos".

6. Del análisis de la Partida Registral N° 01178218 (antes Ficha N° 00917055) obrante a fojas doce, se advierte que ésta corresponde a un terreno urbano ubicado en la Asociación de Pequeños Industriales Pedro P. Díaz, APIPE, (Asoc.), Cerro Colorado, Arequipa, denominado: "Lote 13, Manzana C, Zona A, con un área de 1000.00 m<sup>2</sup>" (ver Asiento 001 y 002, Rubro B, obrantes a fojas doce y catorce); asimismo, se advierte de la citada partida registral que dicho inmueble se halla sometido a un régimen de copropiedad en virtud a la compra-venta inscrita en el Asiento

*Asamblea  
manzana  
21*

*F.*

*A.*

*A.*





PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2013-138-280400-Carpe Montañas/Relección

8 de 18

Partida Registral N° 01178218, con un área de 1,000.00 m<sup>2</sup>, transfirió en venta el citado inmueble a favor de: i) Abraham Mamani Mamani el dieciséis de derechos; ii) Juan Basides Roque Gutiérrez el catorce de derechos; iii) Sagrario Paulina Macedo Villanueva el 14% de derechos; y, iv) para la ahora demandante doña JUANA PASTORA ACHACO ACHACO, el veinte por ciento de derechos; razón por la cual en este título se observa que no existe especificación alguna de la transferencia de un "área de 200 m<sup>2</sup>", ni sus medidas perimétricas ni tampoco colindancias.

10. Del tenor de la demanda interpuesta, se advierte reiteradamente, que la demandante petitionó se le restituya un "inmueble urbano de 200 m<sup>2</sup>" que se encontraría actualmente ubicado dentro del Lote 13, Manzana C, Zona A, Cerro Colorado, Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 01178218 con un área de 1,000.00 m<sup>2</sup>; sin embargo, de autos no aparece que registralmente se haya inscrito o independizado un "inmueble urbano de 200 m<sup>2</sup>", tampoco se puede determinar sus medidas perimétricas, por cuanto según la Escritura Pública N° 612 de fecha siete de febrero del dos mil trece antes citada, se le transfirió en venta un "área de 200 m<sup>2</sup>" pero no se indicó las medidas perimétricas a fin de poder identificar el área que se le estaba transfiriendo, tal como se desprende de la lectura de la Cláusula Segunda, lo cual no puede ser suplido de modo alguno con la







*Asesoría  
Urbina  
2*

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2013-7139-25 OJCO/Objeto: costas y reindiv. 11 de 18

demandante del pago de costas y costos. Y los devolvieron. En los seguidos por Celso Marcelino Achaco Achaco, en contra de Olsen Alayn Loaiza Yajo, sobre reivindicación. Tómese razón y hágase saber. Sala Superior Ponente: Cervantes López.

SS.

Paredes Bedregal  
Cervantes López  
Yucra Quispe

Devuelto por Relatoría  
Hoy: 3.0. MAR. 2017

Corte Superior de Justicia de Arequipa  
  
Gladys Urbina Urbina  
Secretaria  
Segunda Sala Civil

LA SECRETARIA QUE SUSCRIBE CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DEL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR JUEZ SUPERIOR PAREDES BEDREGAL ES EL SIGUIENTE:

Además el elemento requerido de que el bien debe ser singularmente individualizado esto es, que se requiere la identificación de bien reclamado con la debida precisión, constituye un requisito de procedibilidad.

Sr.

Paredes Bedregal

Devuelto por Relatoría  
Hoy: 3.0. MAR. 2017

Corte Superior de Justicia de Arequipa

## **8. Sentencia en Calidad de Cosa Juzgada (el archivo definitivo)**



