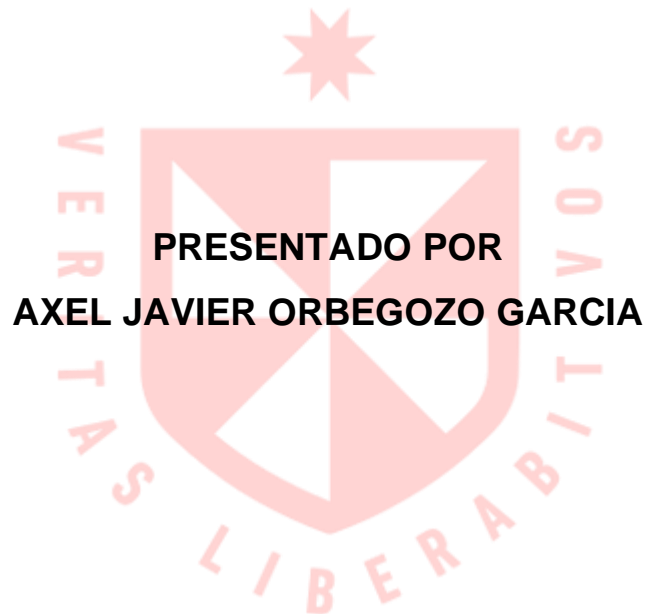




FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL N° 02846-  
2015-0-1706-JR-CI-05**



**PRESENTADO POR  
AXEL JAVIER ORBEGOZO GARCIA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ  
2023**



**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 02846-2015-0-1706-JR-CI-05**

**Materia : REIVINDICACIÓN**

**Entidad : PODER JUDICIAL**

**Bachiller : AXEL JAVIER ORBEGOZO GARCIA**

**Código : 2013225604**

**LIMA – PERÚ**

**2023**

El presente trabajo tiene como objetivo el estudio del expediente 02846-2015-0-1706-CI-05 que tiene como materia principal la reivindicación sobre un inmueble que fue vendido 2 veces en distintos momentos y que es solicitada y promovida por un individuo que fue el comprador mas nuevo , pero que su derecho llego al registro público y por otra parte se encuentra el demandado que posee una escritura pública 4 años más antigua que la que posee el demandante , el proceso corre por cauces favorables al demandante , gracias a que los jueces competentes de ver la causa aplicaron el principio registral “primero en el registro , primero en el derecho” amparando su pedido en primera y segunda instancia , luego de ver que la causa no era favorable a sus intereses y sentirse con derecho sobre el inmueble materia de litis , el demandado decide interponer recurso de casación Esta fue la CASACIÓN 2078-2018 y fue admitida y posteriormente declarada infundada , dando fin al proceso materia de análisis.

NOMBRE DEL TRABAJO

**ORBEGOZO GARCIA.docx**

RECUENTO DE PALABRAS

**8011 Words**

RECUENTO DE PÁGINAS

**30 Pages**

FECHA DE ENTREGA

**May 3, 2023 8:39 AM GMT-5**

RECUENTO DE CARACTERES

**41507 Characters**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**139.3KB**

FECHA DEL INFORME

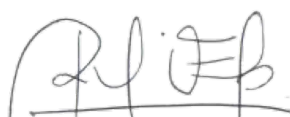
**May 3, 2023 8:40 AM GMT-5****● 14% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 13% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 8% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

**● Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



*Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación*

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO JUDICIAL.....</b>	<b>4</b>
1.1 Hechos expuestos por el demandante.....	5
1.1.1 Petitorio.....	5
1.1.2 Fundamentos de hecho.....	6
1.1.3 Fundamentos de derecho.....	6
1.1.4 Vía procedimental.....	7
1.1.5 Medios Probatorios.....	7
1.1.6 Inadmisibilidad de la demanda.....	8
1.1.7 Subsanación de demanda.....	8
1.1.8 Auto admisorio.....	9
1.2 Contestación de la demanda.....	9
1.2.1 Fundamentos de hecho.....	9
1.2.2 Fundamento de derecho.....	10
1.2.3 Medios Probatorios.....	10
1.3 Audiencia de saneamiento procesal.....	10
1.4 Audiencia de Pruebas.....	11
1.5 Nulidad de actuados.....	11
1.5.1 Absuelve traslado de nulidad.....	12
1.5.2 Resolución número 9.....	12
1.5.3 Apelación a resolución número 9.....	12
1.6 Sentencia de primera instancia.....	13
1.7 Apelación.....	13
1.7.1 Fundamentos de hecho.....	14
1.7.2 Fundamento de derechos.....	15
1.8 Sentencia de segunda instancia.....	15
1.9 Recurso de casación.....	15
1.10 Casación 2078-2018 - LAMBAYEQUE.....	15

<b>2.IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....</b>	<b>16</b>
2.1 Existe idoneidad de los medios probatorios del demandante para acreditar el derecho de propiedad?.....	16
2.2 El proceso de reivindicación y la inclusión de la pretensión de mejor derecho propiedad en un mismo proceso.....	17
2.3 La buena y mala fe en las construcciones y cómo demostrarla.....	18
2.4 La oponibilidad y preferencia registral en la jurisprudencia y en el presente caso.....	19
<b>3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....</b>	<b>20</b>
3.1 Existe idoneidad en los medios probatorios aportados para que se pueda dirimir la propiedad.....	21
3.2 En el proceso de Reivindicación si se puede dirimir la propiedad.....	22
3.3 La mala fe no ha sido probada fehacientemente en el presente caso....	23
3.4 La aplicación de los artículos referentes a la oponibilidad y preferencia registral es correcta en el presente caso.....	24
<b>4.-POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....</b>	<b>24</b>
4.1 Sentencia de primera instancia.....	25
4.2 Sentencia de segunda instancia.....	26
4.3 Casación 2078 – 2018-LAMBAYEQUE.....	27.
<b>5.-CONCLUSIONES.....</b>	<b>28</b>
<b>6.- BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>30</b>

## **1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO**

### **1.1 Hechos expuestos por el DEMANDANTE**

En el mes de diciembre del 2015 el demandante interpone demanda de Reivindicación y mejor derecho de propiedad contra los **CO-DEMANDADOS** ante el Juez del 5to Juzgado especializado en lo Civil de Lambayeque. En virtud de que adquirió un inmueble unos años antes y quería ejercer sus derechos inherentes a la propiedad, el juzgado antes mencionado fue el que se encargó de ventilar la causa en primera instancia y el proceso materia del informe corresponde a uno de CONOCIMIENTO, debido a su naturaleza.

#### **1.1.1 Petitorio**

El demandante interpone una demanda de Reivindicación y Mejor derecho de propiedad a fin de que se le restituya la posesión (que nunca la tuvo hasta antes del juicio) y se le declare propietario del inmueble ubicado en la urbanización "Ciudad del Chofer" del distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque el demandante alega que el inmueble materia de Reivindicación, es un predio que se encuentra registrado en la partida registral Nro.xxxxxxxx inscrito en el registro de predios de la Oficina Registral de Chiclayo, a su nombre y que tiene un área de terreno de 160.00 m<sup>2</sup> y con medidas perimétricas por el frente con la calle nro. 11 con 8 ml, por la derecha con el lote nro.5 con 20 ml., por la izquierda con el lote nro.7 con 20 ml., con el fondo con el lote nro.26 con 8ml, también solicita el demandante que se haga suyo lo construido por el demandado por accesión



de mala fe , así como el pago de 30.000 soles por los frutos que dejó de percibir durante el tiempo que no utilizó y dejó de ocupar dicho predio.

### **1.1.2 Fundamentos de hecho**

Los fundamentos de hecho expuestos fueron los siguientes:

El demandante señala que adquirió el inmueble materia de Litis mediante contrato de compra-venta celebrado en el año 2008 , lo adquirió de un vendedor , que tenía facultades para transferir dicho inmueble , al momento de celebrarse dicha transacción,( esto segun el demandante) lo antes narrado obra en una escritura publica y fue llevado al registro de predios de Chiclayo y este inmueble se encuentra plenamente identificado, también señala que posee el demandante el HR y PU del inmueble a su nombre ,sin embargo alega la parte demandada poseer también un titulo que pone en disputa la propiedad de el inmueble sujeto a litigio, esta es una escritura publica que tiene mayor antigüedad a la otra escritura publica celebrada por el demandante, esta data del año 2004,pero nunca llego a registro , esto género que los demandados posean antes que el demandante y también que construyan en dicho inmueble, en el momento que el demandante tuvo la intención de tomar la posesion , se dio con la sorpresa de que el lote estaba habitado por uno de los demandados y procedió a advertirles que era el dueño de este inmueble y que esto obraba en una partida en el registro de predios y que debian desocupar en un plazo perentorio solicitado por el demandante, que ,al recibir la negativa de dejar la posesión por parte de los demandados , el demandante se vio obligado a solicitar al notario del lugar que realice una inspección notarial, con la finalidad de que quede sentada o demostrada la supuesta mala fe en la construcción que realizaron los demandantes.

Cuando esto ocurre la construcción ya se había realizado en gran parte , pero luego de este incidente , los demandados prosiguieron con la construcción.

Al existir una construcción posterior a la compra del demandante , éste procedió a realizar un informe técnico mediante un perito tasador para calcular el nuevo valor del inmueble y poder cuantificar lo construido por los demandantes, la intención del demandante es probar que existe una nueva construcción y también que existió mala fe al momento de construir por parte de los demandados , basándose en que se les notificó y requirió abandonar el inmueble antes de que realicen dicha construcción , de llegar a probarse esto el demandante podría hacer suya la construcción sin pagar ningún tipo de mejora , (accesión de mala fe)

Por todo lo señalado líneas atrás señala el demandante tener mejor posición jurídica. y prevalencia debido a que señala que esta es **PRIORITARIA Y Oponible**.

### **1.1.3 Fundamentos de derecho**

El demandante ampara sus pretensiones en los artículos **890, 938, 943, 2022** del Código Civil.

Ampara su demanda en el artículo **927** del Código Civil (Reivindicación)

### **1.1.4 Vía procedimental**

Le corresponde la vía de proceso de **CONOCIMIENTO**, según lo establecido en el artículo 475 del Código procesal civil.

### **1.1.5 Medios Probatorios**

- 1.- Copia legalizada de la escritura pública de compraventa nro. 4831 de fecha 17 de enero del 2008 sobre el inmueble materia de Litis
- 2.-Copia legalizada de partida electrónica Nro. xxxxxxxx del registro de predios

De la Oficina Registral de Chiclayo.

3.- Copia simple de la Escritura Pública de compraventa de fecha 22 de enero del 2004 en donde se acredita el supuesto derecho de propiedad del co-invitado.

4.-Copia simple del informe técnico de fecha 25/08/2008 , suscrita por perito judicial, que acredita el valor de lo construido en el inmueble materia de controversia.

5.-Copia simple de constatación notarial de fecha 24 de marzo del 2009 efectuada por notario público del lugar.

6.- Dos fotografías actualizadas del inmueble materia de Litis.

#### **1.1.6 Inadmisibilidad de la demanda**

Con fecha 09/12/2015 la resolución número 1 declara inadmisibile la demanda por que no se precisó un monto exacto en el petitorio, tampoco se adjuntó la copia literal actualizada del inmueble ni el HR y el PU actualizados, además de no adjuntar la tasa judicial correspondiente.

#### **1.1.7 Subsanación de demanda**

Mediante escrito número 03 del 07 de enero del 2016, el demandante cumple con subsanar las omisiones advertidas por el magistrado que ventila el caso en primera instancia,adjuntando y señalando lo siguiente:

El monto solicitado para el pago de frutos es de 35,670 soles, se cumplió también con pagar y adjuntar el arancel judicial correspondiente.

Otro punto importante de la subsanación versa sobre el requerimiento del HR y el PU actualizados , que fueron adjuntados como parte de la subsanación del punto 4, también cumple con entregar 3 cédulas de notificación.

Como última subsanación también el demandante cumplio con adjuntar copia certificada de la escritura pública a la que hace alusión en la demanda.

### **1.1.8 Auto admisorio**

Habiéndose subsanado todos los defectos y omisiones de la demanda advertidos en la etapa postulatoria del proceso , el juez encargado de llevar la causa emite un pronunciamiento en el cual admite a trámite la demanda , esto ocurrió el día 14 de enero del 2016, debido a que ahora si se cumple con los requisitos establecidos en los artículos 424 a 427 del Código Procesal Civil y también con los artículos 131, 132,133 del código en mención, luego del auto admisorio , ocurrió una notificación defectuosa , advirtiéndose que la avenida que consigno el demandante no existía , es así que se le requirió señale una dirección válida ,que en segunda instancia corrigió el demandante, todo esto ocurrió en la **resolución número 2.**

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

La parte demandada ejerció su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y contestó la demanda dentro del plazo establecido (30 días), en esta contestación adujeron la excepción de Falta de legitimidad para obrar del demandado (artículo 446 del código Procesal Civil) debido a que uno de los codemandados no es poseionario del inmueble y la acción reivindicatoria se basa en que el propietario no poseedor requiere el inmueble al poseedor no propietario , por lo tanto según la parte demandada uno de los demandados no tendría por qué verse involucrado en este proceso judicial, (servidor de la posesión) también interpusieron una excepción ambigüedad y oscuridad al momento de proponer la demanda, estas excepciones fueron desestimadas debido a que se presentaron de manera extemporánea.

#### **1.2.1 Fundamentos de hecho**

Los demandados señalan como principales argumentos que uno de los señores demandados adquirió dicho inmueble con bastantes años de anterioridad que el demandante (2004) y que esto obra en una escritura pública (documento de fecha cierta) anterior a la del demandante , si bien es cierto no ha llegado al registro de predios por diversos motivos este señor antes mencionado efectivamente posee un derecho real sobre el inmueble , pero uno de los demandados no posee derecho real alguno y es simplemente

un servidor de la posesión del otro co-demandado que adquirió la propiedad con anterioridad al demandante (es un cuidador/guardián del inmueble), es así que es un poseedor inmediato en virtud de que el codemandado con derecho real le encomendó este trabajo y no tiene ningún derecho sobre el inmueble, su presencia y llamado al proceso no tendrían razón de ser, es por eso el motivo de la excepción planteada por la parte demandada, además de esto señala el demandado que las pretensiones solicitadas por la parte demandante no se ajustan a derecho, puesto que ha solicitado dos pretensiones principales (accesión y reivindicación) y señala que la accesión debe ser interpuesta como pretensión accesoria, incurriendo según la parte demandada en una nulidad. Otro punto importante según la parte demandada, es que la Reivindicación según sus argumentos la solicita el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, y el mejor derecho de propiedad enfrenta a dos contendientes con un título para esclarecer la propiedad, por lo tanto no existe conexión lógica en el petitorio.

### **1.2.2 Fundamento de derecho**

La parte demandada, basa sus argumentos en los siguientes artículos tanto del Código Civil como del Procesal Civil estos son:

Artículos 1314,1315,1316 del Código civil y en cuanto al Código Procesal Civil señalan los artículos 424,425, 446.

### **1.2.3 Medios Probatorios**

La parte demandada adjunta como medios probatorios:

- 1.-Constancia de posesión del inmueble firmada por la municipalidad competente a nombre de uno de los co demandados
- 2.- Escritura Pública en la cual adquiere el bien inmueble en el año 2004.
- 3.-Planos en donde figura la construcción realizada.

### 1.3 Audiencia de saneamiento procesal

Mediante acta de folios doscientos cuatro a doscientos siete obra la audiencia de conciliación y saneamiento procesal , en la cual se expide resolución declarando la excepción alegada por la parte demandada, se fijan los puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios de los justiciables, esto ocurrió en la **resolución número 6** y se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- 1.- Se tiene que dilucidar quién posee el **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**.
- 2.-Se tiene que dilucidar si el demandante efectivamente posee el derecho a **REIVINDICAR** el inmueble materia de litis.
- 3.-Se tiene que analizar si se declara la **ACCESIÓN** de lo construido supuestamente de mala fe por parte del demandado.
- 4.- Se tiene que analizar si corresponde el pago de **FRUTOS** al demandante.

### 1.4 Audiencia de Pruebas

La **resolución número 7** del presente expediente es la que establece los medios probatorios que serán tomados en cuenta en el presente proceso , estos son:

Del tipo documental.

Se requiere una inspección judicial en el inmueble materia de litis.

Declaraciones testimoniales , aportadas por parte de un codemandado incorporado al proceso..

De la parte demandante los que obran en folios catorce a veintinueve (documentales, periciales).

por parte del codemandado que posee escritura pública, no se admiten pruebas debido a que se encuentra en situación de **REBELDE**.

Al término de la audiencia de pruebas se resuelve interponer también una multa de 5 URP a los demandados por entorpecer la inspección judicial programada.

## **1.5 Nulidad de actuados**

La jueza civil encargada de conocer en primera instancia la causa de la presente demanda decide inhibirse de conocer la causa y trata de derivar la presente hacia el juzgado de Paz Letrado de Chiclayo, correspondiéndole según la jueza al Octavo juzgado de Paz Letrado dirimir la causa la este a su vez eleva en consulta dicho expediente a la Sala Especializada Civil, y esta declara nula la resolución en la que la jueza del Quinto juzgado de Paz Letrado de Chiclayo se inhibe de conocer la causa de dicho expediente, señalando que deben resolver la causa conforme a ley y esto le corresponde al Quinto Juzgado especializado en lo Civil.

### **1.5.1 Absuelve traslado de nulidad**

La jueza del Quinto Juzgado especializado en lo Civil, tuvo que dirimir la causa debido que su resolución en la que se inhibe del caso materia de estudio fue declarada nula, y tuvo que tener en sus manos la causa materia de litis, continuando con el curso del proceso.

### **1.5.2 Resolución número 9**

Mediante resolución número 9 la jueza competente impone una multa a los demandados de 5 URP, a los demandados por el motivo de que al llegar a hacerse la inspección judicial intentaron en todo momento entorpecer dicha diligencia, también se les ha apercibido para que las paguen en el menor tiempo posible. En otro extremo de la resolución se ordena que continúe la audiencia de pruebas.

### **1.5.3 Apelación a resolución número 9**

Los demandados apelaron esta resolución en el extremo en que les imponen una multa de 5 URP, aduciendo que en ningún momento han tratado de evitar las diligencias correspondientes, todo lo contrario están a favor de que estas se lleven a cabo para poder esclarecer los hechos y seguir buscando lo más próximo a la verdad en el proceso, cabe resaltar que la apelación fue declarada infundada y los demandados tuvieron que cumplir con pagar la multa administrativa.

## 1.6 Sentencia de primera instancia

La sentencia de primera instancia expedida por la jueza Quiroz Vigil del Quinto Juzgado especializado en lo Civil en la cual en aplicación del artículo 139 inciso 3 de la constitución política del Perú y ajustándose a lo señalado por la ley orgánica del poder judicial **decide fallar de la siguiente forma:**

**FUNDADA** la demanda de folios 31 a 47 interpuesta por **EL DEMANDADO** contra **LOS CODEMANDADOS** en cuanto al extremo de **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.**

**FUNDADA** la demanda en el punto de la pretensión accesoria sobre **ACCESIÓN** por mala fe de todo lo edificado en el inmueble materia de controversia.

**FUNDADA** la demanda respecto a la **REIVINDICACIÓN** solicitada por el demandante y ordenó que los demandados cumplan con desocupar el inmueble materia de litis.

**FUNDADA** la pretensión accesoria de pago de frutos por la suma de 30 000 soles

## 1.7 Apelación

La parte demandada a través de su abogado defensor interpuso un recurso de apelación contra la resolución número 14 que declaró fundada la demanda en todos los extremos solicitados por el demandante , esta apelacion cumplio con los requisitos del plazo establecidos para el proceso de conocimiento(10 días) fue aceptada por la jueza de primera instancia que remitió los actuados a la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, aquí se incorporan pruebas nuevas que dan mayor fuerza a lo indicado por la parte demandada como lo son la copia de la orden de captura de la señora que transfirió la propiedad al demandante



### **1.7.1 Fundamentos de hecho**

El demandado señala que adquirió de manera legal el inmueble en el año 2004 de una persona que sí tenía facultades de transferir dicho inmueble (presidenta de la asociación de la urbanización del chofer) y esto lo convirtió en propietario desde esa fecha, es así que señala gozar de todos los atributos de la propiedad, además de que el tracto sucesivo del inmueble se encuentra acreditado de forma fehaciente, esto lo hace propietario a pesar de no haber llevado al registro de predios, incluso señala que en ejercicio de sus atributos de la propiedad la parte demandada ha construido de buena fe sobre dicho terreno, por lo tanto no cabría ningún tipo de accesión ni pago de frutos, debido a esto antes expuesto es que se solicita sea declarada nula la sentencia de primera instancia por atentar contra el derecho de propiedad

### **1.7.2 Fundamento de derecho**

La parte demandada fundamenta su posición en los artículos 949 del Código Civil, los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código civil también hace referencia a algunos expedientes en los cuales se falla a favor de justiciables que tienen conflictos muy similares como son las siguientes expedientes

Expediente 732-1990- Ayacucho

Expediente 1419-1992-Lima

### **1.8 Sentencia de segunda instancia**

Al haberse concedido el recurso de apelación con efecto suspensivo, los actuados son remitidos a la Corte Superior de Justicia de Lambayeque que es la encargada de ventilar el presente caso en segunda instancia, es así que una vez vista la causa se dispuso la resolución número 18 en la cual la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, confirma la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número 14 del proceso en mención que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por el señor DEMANDANTE en todos sus puntos y términos, siendo los encargados de emitir la resolución los magistrados Carrillo Mendoza, Lara Contreras, Teran Arrunategui, esto genera que se disponga el abandono del

inmueble por parte de los demandados y la entrega de la posesión al demandante, La parte vencida no estuvo de acuerdo ,e interpuso un recurso extraordinario de Casación, que pasamos a analizar a continuación:

### **1.9 Recurso de casación**

El día 4 de mayo del 2016 en el plazo y formas legales establecidas por el Código Procesal Civil, la parte demandada interpuso un recurso extraordinario de casación, cumpliendo con lo estipulado en el artículo 387 del Código Procesal Civil, puesto que:

Se dirige contra una sentencia expedida por una Sala Superior que pone fin al proceso.

Se ha interpuesto contra el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada  
Se interpone en el plazo de diez días hábiles desde notificada la sentencia.

cabe resaltar que también la casación cumple con los requisitos establecidos en el artículo 388 del Código Procesal Civil:

El recurrente no ha consentido la resolución de primera instancia que pone fin al proceso.

Se describe con claridad y precisión la infracción normativa en la que supuestamente incurren las instancias anteriores.

Se cumple también con indicar que el pedido es **ANULATORIO**.

### **1.10 Casación 2078-2018 Lambayeque**

El presente recurso de casación encuentra fundamento en una supuesta infracción normativa que según el impugnante incide directamente en la decisión tomada por los magistrados tanto en primera como segunda instancia, señalando que esta supuesta infracción normativa es de carácter procesal por inobservancia de las normas contenidas en los artículos 50.6,122.3,122.4 del Código Procesal Civil, señalando como principal argumento que desde el año 2004 la asociación que vendió el terreno materia de litis , ya no era propietaria ,puesto que el terreno pasó a manos del demandado en ese año virtud de una escritura pública, y que fue

transferido por persona con capacidad para hacerlo. las instancias anteriores nunca han analizado este punto ya sea para declarar fundado o desestimar dicho argumento , simplemente en ningún momento se hizo un análisis de los argumentos esgrimidos por la parte demandada, incluso existiendo una requisitoria a la señora que vendió el inmueble en nombre de una asociación al demandante ,atentando contra el principio de congruencia, elemento que conforma el derecho al debido proceso.

Otro defecto que señala la parte apelante es que se vulnera un derecho que el Tribunal Constitucional ha denominado como motivación sustancialmente incongruente'' que es aquella que no satisface los requisitos mínimos que debe tener una sentencia.

El recurso de casación interpuesto por la parte demandada fue declarado **INFUNDADO** y como argumento principal de la decisión se hace alusión a que el demandante tiene mejor derecho de propiedad por haber llegado al registro y con esta resolución se pone fin al proceso.

## **2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

### **2.1 Existe idoneidad en los medios probatorios aportados por el demandante para acreditar la propiedad del inmueble?**

Según importante doctrina actual en materia civil , para que las pruebas aportadas en un proceso generen una fuerte convicción en el juzgador deberán ser llevadas por principios generales y deberán respetar la forma y fondo preestablecidos según el ordenamiento jurídico , algunos de los principios generales a los que hacemos mención son:

Principio de legalidad, Principio de comunidad de la prueba, Principio de conducencia de la prueba, Principio de oportunidad , entre otros.

Con el irrestricto respeto a estos principios , el juzgador podrá valorar de una mejor forma la causa y podrá dar un fallo acorde a la controversia y acorde a ley.

Cabe resaltar también que en nuestro ordenamiento jurídico la valoración de la prueba se realiza en base al sistema de la libre valoración o sana crítica

En el presente caso se quiere probar la propiedad de un inmueble, esta se suele probar con documentos que posean fecha cierta (escrituras públicas) y también con partidas registrales, el rol del registro es determinante e incluso se podría decir que en la práctica es más que declarativo, si no que también es protector de apariencias, en este caso el demandante alega ser dueño, ya que posee tanto escritura pública como registro de su propiedad en el registro de predios de SUNARP, esto suele ser suficiente para que se le declare fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad, premiando la diligencia e inocencia del que inscribe el derecho, frente a la inoperancia del que no lo hace, ahora el juez deberá también valorar el tracto sucesivo, es decir de qué forma adquirió el demandante y si no ha incurrido en algún fraude para la obtención del registro, habiendo analizado estos criterios podrá declararse como propietario.

## **2.2 Particularidades del proceso de reivindicación y el mejor derecho de propiedad aplicados al presente caso.**

La acción reivindicatoria es el mecanismo de defensa de la propiedad por excelencia, debido a que es un atributo natural del derecho de propiedad que otorga persecutoriedad.

por "reivindicar" se entiende "recuperar" lo propio debido a algún despojo indebido.

Para que un propietario tenga expedita la acción reivindicatoria tiene que haber sido privado de la posesión de algún bien, ya sea mueble o inmueble, esta acción tratara de evitar que el tercero que se ha entrometido entre el bien y el dueño permanezca en la posesión de un bien que no es suyo, muchas veces este pedido viene acompañado con la petición de que se declare también al despojado propietario del bien que ha dejado de poseer (esto cuando existe algún conflicto de títulos), cabe resaltar que algunos especialistas en el tema y entendidos de la doctrina nacional señalan que la reivindicación sólo debe proceder cuando el peticionante ha sido despojado y/o ha tenido en algún momento la posesión y la perdió por alguna circunstancia, más no debería proceder cuando el demandante

nunca la ha tenido y pretende hacerse de la posesión, ya que no puede haber restitución de algo que no ha .tenido bajo su poder nunca, a mi criterio esta posición es un poco extremista ,ya que lo más importante es salvaguardar el derecho de propiedad y recortar un atributo inherente al derecho de propiedad puede ser contraproducente , la reivindicación muchas veces suele ser la vía idónea para lograr el señorío pleno sobre un bien.

Cabe resaltar también que la diferencia principal entre reivindicación y mejor derecho de propiedad , es la finalidad que persiguen , la primera busca la recuperación del bien , mientras que la segunda busca que se decida quién es el que debe tener la cosa y luego se declare al propietario de la misma cosa .

En el presente caso en estudio, el demandante aduce cumplir con los requisitos que se requieren para que sea procedente una acción reivindicatoria , estos son: ser dueño de la cosa, el bien está individualizado, que el demandado se encuentre en posesión del bien materia de reivindicación, más adelante cumpliremos con dilucidar si el demandante cumplio con estos requisitos de manera efectiva.

Otro punto importante acerca de este mecanismo es que es imprescriptible y que debe ser interpuesta por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario , con la finalidad de que se recupere su status de propietario, este proceso se tramita en un proceso de conocimiento.

#### Requisitos de la acción reivindicatoria

para que una acción reivindicatoria pueda ser estimada se deben cumplir con 3 requisitos básicos que se observa si cumple el demandante, estos son:

- 1.- Que el predio se encuentre plenamente identificado.
- 2.-Que el demandante sea un propietario no poseedor.
- 3.-Que el demandado sea un poseedor no propietario:

### 2.3 LA BUENA Y MALA FE EN LAS CONSTRUCCIONES Y CÓMO DEMOSTRARLA.

Existe jurisprudencia sobre el tema que señala que cuando un propietario o alguien con un derecho real sobre un inmueble le cursa una carta notarial o algún tipo de notificación que pueda ser aportada como prueba al proceso a la persona que está poseyendo dicho inmueble de manera **irregular** y que se encuentra en ese momento construyendo y que a pesar de la comunicación notarial sigue construyendo, puede estar incurriendo en una obra de mala fe, ya que se podría presumir que con la comunicación el constructor sabe que el inmueble no le pertenece o que otra persona tiene algún derecho real sobre él, más aún cuando que cursa la carta notarial es propietario registral, debido a que lo que se encuentra en registro se presume conocido por los demás.

Este tipo de conflictos suele ocurrir muy a menudo, ya que se suele construir sobre terreno ajeno debido a la poca formalización de la propiedad que existe en el país, el tráfico de terrenos y el desconocimiento de la mayoría en temas inmobiliarios, catastrales y registrales esto genera que existan varias personas con derechos reales sobre un mismo bien y también que existan duplicidades de partidas.

Autorizada doctrina brasileña advierte que el principio se establece a través de una presunción: cualquier construcción o plantación existente en un terreno se presume hecha por el propietario y a su cargo. (Da Silva Pereira, 2014, p. 129).

respecto a la accesión nuestro ordenamiento las clasifica en dos tipos de formas de adquisición de la propiedad originaria según el artículo 939 y 940 de nuestro Código Civil.

por aluvión: cuando existen uniones de tierra que incrementan determinada propiedad

por avulsión: cuando alguna fuerza de la naturaleza genera que una parte de terreno se adhiere a otra.

También existe la clasificación de buena y mala fe , que es la que se ajusta a la presente causa (941 y 942 del código Civil respectivamente) y es la mas relevante en este expediente.

#### **2.4 LA Oponibilidad Registral y la Prioridad Registral en la Jurisprudencia y en el presente caso.**

Cuando se habla del principio oponibilidad registral se hace alusión a la primacía de un título inscrito en el registro frente a otro que no lo está o si estuviera inscrito tiene una fecha más moderna,este principio genera que la persona que llegue a registro tenga la publicidad formal y seguridad de que su derecho está a salvo y que en el supuesto caso de que hubiera un conflicto el saldrá airoso de este , reciente jurisprudencia avala lo antes descrito , ya que las decisiones en sede judicial en su gran mayoría le otorgan la confianza al registro , es decir presumen cierto lo que ahí se señala primando la realidad registral antes que la extrarregistral , a pesar de que muchas veces las personas que llegaron a registro lo hicieron de manera fraudulenta o deficiente, en el presente caso el demandante ha sido el único que ha inscrito su derecho sobre el inmueble y el caso de mejor derecho de propiedad ha sido resuelto bajo criterios netamente registrales otorgándole la razón al demandante.

el artículo 2022 del código civil peruano , regula el principio de oponibilidad sobre los derechos reales , señalando que para oponer derechos reales es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad, cuando son derechos de distinta naturaleza se aplicará disposiciones referentes al derecho común,

En cuanto al principio de **prioridad registral** , este actúa en base a un orden cronológico, esto no quiere decir que deba dirimir un mejor derecho de propiedad . pero si la prioridad de derechos en el registro, esto es de vital importancia para el interesado en reivindicar un bien más no es un factor determinante , el artículo 2016 del Código Civil es el que se encarga de estipular los alcances de este principio , pero no es aplicable para la solución de controversias donde existe un enfrentamiento de derechos de diversa naturaleza, esto según el VII Pleno Casatorio Civil. (derechos obligacionales o derechos reales).

Para dirimir estos casos los factores más relevantes son los referentes al tiempo y a la LEGALIDAD.

### **3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

#### **3.1 Existen medios probatorios suficientes para acreditar la propiedad del demandante.-**

El demandante adquirió el bien materia de litis de una persona con facultades en el registro para transferir dicho bien , además que la cadena de transmisiones del inmueble es válida ,esto se encuentra acreditado e incorporado al proceso como prueba documental , también fue diligente al momento de registrar su derecho sobre el bien inmueble en el registro de predios de la ciudad de Chiclayo , esto también fue incorporado como un medio probatorio al proceso, a pesar de que el demandado también posee derechos reales sobre el bien materia de controversia, a criterio de los jueces que conocieron el proceso debe operar el criterio registral que le da la preferencia al que inscribe primero (primero en el registro, primero en el derecho), es decir el orden cronológico en el momento de adquirir la propiedad no se impone en el presente caso si no que prevalece la inscripción, por estos motivos concuerdo con que el demandante está acreditando fehacientemente la propiedad del inmueble.

#### **3.2.-La reivindicación y el mejor derecho de propiedad en el caso de estudio.**

De el análisis del presente caso , podemos observar que existen diversas pretensiones unas principales y otras accesorias , en cuanto a las principales son :

##### **1.-Que se reivindique el bien inmueble materia de litis**

Esto debido a que el demandante posee un derecho inscrito en el registro de predios de Chiclayo, posee también una escritura pública en la cual se observa que ha adquirido el inmueble en el año 2008 y haciendo el juez el análisis correspondiente del título presentado en la demanda se pudo colegir que dicho título presentado era válido y no tenía indicios de haber sido obtenido mediante algún tipo de fraude o de forma ilegal , es por eso que podría declararse fundado este pedido y efectivamente fue declarado fundado , más allá de que el demandado



también posee derecho real sobre el inmueble en litigio, deberá cumplir con entregar la posesión al demandante, con esto podemos advertir que se trataría de un propietario no poseedor que requiere al poseedor no propietario el inmueble.

## **2.-Otra pretensión principal del presente proceso fue el pedido de que se declare al demandante propietario del inmueble.**

El demandante al ser propietario y esto obrar en documentos pero al no tener la posesión del inmueble , es decir no tener todos los atributos de la propiedad al momento de iniciar el proceso , cree conveniente que sea el juez el que dilucide quién es el propietario del inmueble , es decir quiere una resolución judicial positiva para sus intereses que lo declare propietario para que el asunto materia de controversia quede zanjado y pueda gozar de todos los atributos inherentes a la propiedad, pero se encuentra con que el demandado también posee un título para poseer , y por qué no ser propietario , entonces tendrá que ser el juez el que declare un propietario, mi posición acerca de este problema identificado , es que el juez tiene la obligación de declarar a alguna de las partes como propietario , debido a que es una de las finalidades del presente proceso.

### **3.3.-La supuesta mala fe en las construcciones realizadas por el demandado.**

La parte demandante como pretensión accesoria hace la petición de hacer suyo lo construido en el inmueble reclamado debido a que según ella ha sido construida a sabiendas de que iba a existir un conflicto para dirimir quién tiene el derecho de propiedad , ya que el demandante antes de iniciar proceso alguno solicitó a un notario del lugar haga una inspección notarial para que en el futuro se pueda hacer un peritaje del valor construido de la obra , también otro medio probatorio de que se obró de mala fe es que se cursó una comunicación notarial , señalando que existía un propietario registral solicitandoles que abandonen el inmueble y que detengan todo tipo de construcción en el terreno, la juez de primera instancia valoró estos aportes probatorios entregados por la parte demandante y declaró fundado este pedido, a pesar de que el demandado alegó , que simplemente se comportaba como propietario en virtud de que compró el inmueble en el año 2004 de persona

con facultades para entregarlo y que esto obra en una escritura pública y que como al inicio de esta compra el inmueble era un terreno sin construcción , estaba intentando tener una casa para poder vivir junto a su familia,

Cabe resaltar que yo no me encuentro de acuerdo con esta decisión de declarar fundado el pedido accesión de mala fe , uno de los principales motivos es que el demandado empezó la construcción en el año 2004 y la siguió realizando por partes debido a problemas económicos durante los demás años , es decir construyó antes de que el demandante compre otra vez el inmueble en el año 2008.

### **3.4 La aplicación de los artículos referentes a la oponibilidad y preferencia registral en el presente caso.**

En los últimos años se ha podido observar casi una uniformidad de criterios en el momento de decidir de los jueces peruanos en casos referentes a derechos reales inscritos contra derechos reales no inscritos pero de fecha más antigua, en los cuales , no se toma en cuenta que el ordenamiento jurídico peruano acoge la postura espiritualista con el artículo 949 del Código Civil ,que señala lo siguiente:

*“transferencia de propiedad de bien inmueble*

*la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él , salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”,*

Si no lo que se suele tomar en cuenta son *los artículos 2016 y 2022 del código civil* esto hace notar que para ser propietario es casi necesario llegar a registro, ya que si bien es cierto este no es constitutivo de derechos si no tiene la finalidad de ser declarativo y obtener la publicidad que otorga el registro, es de vital importancia para evitar perjuicios o alguna concurrencia de varias personas sobre el mismo inmueble.

En nuestro sistema de transferencia de propiedad el registro ha cobrado gran importancia debido a la informalidad y gran corrupción que existe en el país, con este sistema registral publicista que adopta nuestro ordenamiento se trata de prevenir algunos abusos del derecho de algunas autoridades o fraudes registrales.

Mi opinión respecto a este punto es que la norma de naturaleza registral debe permanecer y primar en estos casos debido a que el registro ayuda a un tráfico de bienes más rápido y seguro y también así se castiga la poca o nula diligencia del adquirente de un inmueble.

## 4.-POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

### 4.1 Sentencia de primera instancia

En cuanto a la sentencia de primera instancia , la legislación es clara , el que tiene acceso al registro ya sea por mayor diligencia , incluso si el tracto sucesivo del inmueble no sea claro, pero siempre y cuando el que accede a registro ha recibido de quien tiene facultades en el registro para transferir el derecho tendrá preferencia, es decir la sentencia está realizada conforme a la Preferencia registral , en virtud del artículo 2022 del Código Civil tendrá preferencia en una contienda en la que se ventile un mejor derecho de propiedad , y también entran a tallar principios registrales como el de oponibilidad y fe pública registral, así el derecho que se alegue sea más reciente , como es este caso (escritura pública 2001 vs escritura pública 2008 inscripción en el registro de predios ). TIENE PREFERENCIA EL QUE INSCRIBE PRIMERO SU DERECHO , **CONCUERDO** con que sea amparada la pretensión de **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** tal como señala la sentencia expedida por la Jueza del 5to Juzgado especializado en lo Civil y pienso que esta se realizó conforme a ley. (art 2016 Código Civil)

Respecto a la **ACCESIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR MALA FE**, no me encuentro de acuerdo de esta decisión , ya que efectivamente el demandado tenía un derecho real sobre dicho inmueble , era poseedor , y se comportaba como propietario , es así que la construcción la realizó con la finalidad de darle un mayor valor al que pensaba era su inmueble y con fines de vivienda , ya que él no conocía que existía un titular registral , si bien es cierto se presume conocido lo que obra en el registro , se puede advertir que el demandado nunca pensó que perdería la titularidad del inmueble en algún momento, por lo que se sentía relativamente seguro con la transferencia que le habían hecho los anteriores dueños hace casi diez años de ocurrido el litigio , el demandante ejercía actos naturales de un

propietario, es así que a mi criterio lo ocurrido con la construcción encaja de mejor manera en una **CONSTRUCCIÓN DE BUENA FE** entonces esta pretensión no debería ser amparada y el demandante deberá cumplir con pagar el valor de lo construido.

La buena y mala fe son criterios muy subjetivos , que hoy por hoy no tienen "requisitos" y se encuentran a discreción de lo que los magistrados puedan colegir en un caso, muchas veces incurriendo en valoraciones probatorias erróneas o insuficientes.

En el otro punto de la sentencia **tampoco me encuentro de acuerdo con el pago de 30000 soles POR CONCEPTO DE FRUTOS CIVILES** , ya que el demandado poseía un derecho de real sobre el inmueble desde el año 2001 hasta el 2008 en el que el demandante inscribió primero su derecho en el registro de predios de Chiclayo, es decir el demandado fue propietario y por cuestiones que establece la norma (primero en el registro , primero en el derecho) es que pierde la titularidad del inmueble.

Muy aparte que uno de los CODEMANDADOS que es un simple servidor de la posesión (guardián) se ve obligado a pagar en forma solidaria el monto antes descrito junto con el otro demandado.

Por estos motivos me encuentro de acuerdo con la resolución de primera instancia **sólo en PARTE. (en el que se declara el mejor derecho de propiedad y la reivindicación).**

#### **4.2 Sentencia de segunda instancia.**

la sentencia de segunda instancia confirma lo que señala la sentencia de primera instancia, es decir ordena que se ejecute la resolución número 14 y suscribe todos los argumentos de la magistrada del Octavo Juzgado de Paz Letrado de Chiclayo a la hora de resolver la apelación, a pesar de que el demandado hizo algunos aportes nuevos en su escrito de apelación, como la sentencia en vía penal a la ex presidenta de la asociación que les vendió los terrenos esta no fue tomada en cuenta en el análisis de la causa, más allá de si debían ser declarados fundados o infundados los pedidos de la parte apelante, y se fallo de la misma forma, es por eso que en este apartado suscribo lo mismo que en el apartado anterior, que me encuentro de acuerdo con la decisión solo en la parte que se dispone a hacer propietario al demandante y a la reivindicación más no a la accesión por mala fe ni al pago de frutos al codemandado ( Santos Guevara)

#### **4.3 Casación 2078 – 2018 Lambayeque**

Según la resolución número 19, se dispuso que se eleven los autos a la Corte Suprema de Justicia, para que pueda conocer el recurso extraordinario de casación interpuesto por la parte impugnante., la corte suprema señala que efectivamente cumple la casación con los requisitos de forma y de fondo establecidos para que pueda ser dirimido el fondo de la controversia y sobre todo de la casación se alega la infracción normativa de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil y también señala la infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, señalando que el pedido es anulatorio, después de analizar si existía alguna infracción a los artículos señalados por la parte impugnante el fallo de la casación se basó en lo señalado del artículo 392 del Código Procesal Civil, y fue declarado **IMPROCEDENTE** el recurso interpuesto y se ordena se cumpla la sentencia.

A mi parecer en el presente proceso no existió ningún error in procedendo ni algún error in iudicando que pudieran hacer que el recurso de casación sea declarado Fundado, es así que el proceso se llevó por cauces normales, si bien es cierto se pudo ser un poco más contemplativo con la causa de la parte demandada que al parecer no construyó de mala fe, en el presente proceso se ha garantizado todos los derechos fundamentales de las partes y se observa un respeto irrestricto al artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

## **5. CONCLUSIONES**

El presente expediente ha sido escogido para la realización de mi informe y posterior sustentación para optar por el grado de abogado debido a que se utilizan criterios registrales para resolver temas relacionados a la propiedad que en la actualidad se ven muy a menudo debido a que la jurisprudencia en sede civil y administrativa se viene volviendo cada vez más predecible y uniformizada en estos temas en el que se enfrenta un derecho real inscrito vs un derecho real no inscrito pero de mayor antigüedad es un expediente con varias pretensiones y puntos controvertidos ,debido al conflicto que surge entre los artículo 2016 , 2022 del Código Civil y algunos otros de índole registral (fe pública), contra artículos que suelen alegar las partes que no poseen el registro del inmueble como lo son el 949 del código civil , el 1135 y también algunos artículos referentes al libro V del código civil como el artículo 927 que habla sobre la reivindicación.

Es un expediente con diversas pretensiones que ventila un litigio en el cual ambas partes poseen derechos reales sobre un mismo inmueble, ya que aportan un título pero que sin embargo el propietario registral ha ganado en todas las instancias casi sin oposición , sentencias como esta que muestran la fuerza que posee el titular en un registro de predios cuando se enfrenta a algún documento de fecha cierta más antigua o moderna, muchas veces sin analizar la cadena de transmisión o tracto

sucesivo , cosa que no es recomendable , debido que suelen ocurrir irregularidades en los mismos.

Podemos observar que el demandante ganó en todas las instancias y todo lo que incluyo en sus pretensiones fue amparado, si bien es cierto no comparto todos los puntos de la sentencia (referente a declarar fundada las pretensiones accesorias), en cuanto a la pretensión principal si me encuentro de acuerdo , ya que la legislación ``premia`` la supuesta diligencia de quien inscribe , aunque muchas veces este que llega al registro no merece ser declarado propietario, esto debido a problemas en el tracto sucesivo del bien , la buena fe del tercero registral lo ``blinda`` ante conflictos como el presente prestando esto para algún posible fraude de naturaleza inmobiliaria .debido a que no existe una norma expresa que regule algunos supuestos y/o requisitos para la buena fe registral (art. 2014).

## 6. BIBLIOGRAFÍA

Casación 2434-2014-Cuzco, 2434 (Corte Suprema 3 de Septiembre de 2015).

Casación 5421-2015-Arequipa (Corte Suprema)

Casación 3312-2013.-JUNÍN (Corte Suprema 10 de agosto de 2013)

Casación N° 1320-2000-ICA ( Corte Suprema ,11 de junio de 2002,)

Casación 3719-2013-Lima, 3719 (Corte Suprema 2 de Mayo de 2016)

Código Civil Peruano,(1984)

Código Procesal Civil Peruano.(1992)

Constitución Política del Perú ,(1993)

Cuarto Pleno Casatorio Civil , 2195-2011- Ucayali (Corte Suprema , 13 de agosto del 2011)

Da Silva Pereira, Caio Mário (2014). *Instituições de Direito Civil. Direitos Reais*. Volumen IV, Rio de Janeiro: Forense.

Gonzales Barrón, G. H. (2017). *La usucapión*. Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzales Barron, G.H. (2017) Acción reivindicatoria y desalojo, Lima: Actualidad Jurídica

Gonzales Barrón, G. H. (2017) La propiedad y sus instrumentos de defensa, Lima , Instituto Pacífico.

Gonzales Barrón, G. H. (2021), Tratado de derechos reales Tomo II,Lima, Jurista Editores.

Gonzales Barron,G.H, (2002) Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Jurista Editores, Lima ,

Ledesma Narváez, M. (2017). *La prueba en el proceso civil*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.



Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2008), Lima

Segundo Pleno Casatorio Civil, 2229-2008-Lambayeque (Corte Suprema 23 de octubre de 2008).

Septimo Pleno Casatorio Civil, -3671-2014-Lima, Corte SUPREMA, 17 de julio del 2015)

Torres Vásquez, A. (2016). *Código Civil comentarios y jurisprudencia concordancias, antecedentes, sumillas legislación complementaria* (Vol. 2). Idemsa.

Vásquez Ríos , A. (2013). *Derechos Reales*. Lima, Perú: San Marcos.

**RESOLUCION DE LA CORTE SUPREMA**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

257  
doscientos  
cincuenta y  
siete.

**CASACIÓN 2078-2018  
LAMBAYEQUE  
REIVINDICACIÓN**

Lima, veintisiete de setiembre  
de dos mil dieciocho.-

**AUTOS Y VISTOS; y, CONSIDERANDO: -----**

**PRIMERO.**- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por [REDACTED], contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número dieciocho, de fecha diecisiete de abril de dos mil dieciocho obrante a fojas doscientos treinta y siete expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirmó la impugnada, que declaró fundada la demanda de reivindicación; por lo que corresponde calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del medio impugnatorio conforme a lo previsto por la Ley número 29364. -----

**SEGUNDO.**- En cuanto a los requisitos de admisibilidad, es del caso señalar que el presente recurso, acorde a lo dispuesto por el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la precitada Ley número 29364, se ha interpuesto: i) Contra la Sentencia de Vista expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; iii) Dentro del plazo previsto por la indicada disposición procesal; y iv) Adjuntando la tasa judicial respectiva. -----

**TERCERO.**- En lo atinente al requisito de procedencia, contemplado por el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil, es de apreciarse que la parte recurrente cumple con ello, al no haber dejado consentir la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable. -----

**CUARTO.**- De otro lado el impugnante invoca como causales de su recurso, las siguientes: a) **Infracción normativa de los artículos 1135 y 2022 del Código**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

258  
doscientos  
cinuenta y  
ocho

CASACIÓN 2078-2018  
LAMBAYEQUE  
REIVINDICACIÓN

**Civil;** argumenta básicamente que de la lectura de la sentencia expedida por la Sala Superior, en ninguno de sus fundamentos ha analizado los agravios descritos en el recurso de apelación sea para ampararlos o desestimarlos, como lo exige la observancia del principio de congruencia procesal, elemento conformante del derecho fundamental del debido proceso; y **b) Infracción normativa del artículo 139 Inciso 5 de la Constitución Política del Perú;** señala resumidamente que, la sentencia de vista contiene vicio de nulidad dado que en el fundamento décimo segundo sostiene que las fotografías adjuntadas en autos desvirtúan el argumento respecto a la posesión del bien inmueble desde el año dos mil cuatro, sin exponer razón alguna por la cual ello ocurría, es decir sin explicar razonablemente por qué considera que tales fotografías habrían desvirtuado la posesión del bien desde al año dos mil cuatro, si en la constatación a la que hace referencia se habría realizado en el año dos mil nueve.

**QUINTO.-** En ese orden de ideas y antes del análisis de los requisitos de fondo señalados *ut supra*, es necesario precisar que el recurso de casación al ser un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal solo debe fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria; teniendo como finalidad: - la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto; y - la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>. En ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuales son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

**SEXTO.-** En cuanto al agravio descrito en el punto a) se debe señalar que examinada la denuncia casatoria propuesta se aprecia que esta deviene en

<sup>1</sup> Ob. Cit. artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, publicada el veintiocho de mayo de 2009.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

257  
Asientos  
cancelados  
nulos

**CASACIÓN 2078-2018  
LAMBAYEQUE  
REIVINDICACIÓN**

improcedente por cuanto este Supremo Tribunal advierte que lo pretendido por el impugnante en realidad implica un nuevo pronunciamiento en sede casatoria de lo resuelto en sede de instancia; lo que no se condice con los fines del recurso extraordinario de casación, en tanto que esta sede no es una tercera instancia, sino que más bien se orienta a velar por el interés de la sociedad, de allí que el objeto de la casación no se orienta a enmendar el agravio de la sentencia, sino busca la seguridad jurídica y la igualdad de los ciudadanos ante la ley, por medio de la defensa del derecho objetivo y la unificación de los criterios de la Corte Suprema; por lo que el agravio en cuestión deviene en desestimable. -----

**SÉPTIMO:** En cuanto al agravio descrito en el punto b) corresponde indicar que el mismo no puede ampararse por cuanto el recurrente incumple con los requisitos previstos en el artículo 388 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil. Si bien alega la afectación de normas de carácter procesal, cierto es que los fundamentos sobre los cuales sustenta su denuncia no se observa con claridad y precisión la incidencia directa que ésta tendría sobre la decisión adoptada, limitándose solo a cuestionar aspectos de orden fáctico, pretendiendo que a través de una revaloración probatoria se ampare su recurso, lo cual, no es viable en sede casatoria por contravenir los fines del mismo. En ese sentido, es de apreciarse que la Sala Superior, ha cumplido con fundamentar su decisión al señalar que el demandante Teodoro Felix Villanueva Plaada, ostenta un preferente derecho de propiedad conforme lo establece el artículo 2013 del Código Civil al tener título de propiedad e inscrito su derecho sobre el bien sub litis, pues la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez, por lo que su derecho se encuentra inmerso en los principios de publicad, legitimación, y buena fe pública registral, pues de la Copia Literal de la Partida [REDACTED], obrante a folios catorce y quince, no existe en ninguno de sus asientos registrales anotación de cancelación o bloqueo de los derechos allí inscritos que pudieran dar cuenta de su inexactitud; razón por la cual el recurso de casación en examen debe ser desestimado. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

260  
doscientos  
sesenta

**CASACIÓN 2078-2018**  
**LAMBAYEQUE**  
**REIVINDICACIÓN**

Por tales razones y en aplicación de lo preceptuado por el artículo 392 del Código Procesal Civil declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número dieciocho, de fecha diecisiete de abril de dos mil dieciocho obrante a fojas doscientos treinta y siete expedida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por [redacted] contra [redacted] otro, sobre Reivindicación y otros; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

JCC/JMT/FAG

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

CHRISTIAN JORDAN MORI ALARCÓN  
Secretario (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

ol  
/a

**5° JUZGADO CIVIL**

**EXPEDIENTE : 02846-2015-0-1706-JR-CI-05**

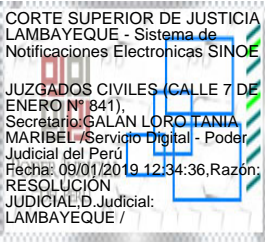
**MATERIA : REIVINDICACION**

**JUEZ : LOURDES CRISTINA QUIROZ VIGIL**

**ESPECIALISTA : TANIA GALAN LORO**

**DEMANDADO :**

**DEMANDANTE :**



Chiclayo, tres de  
Enero del dos mil diecinueve.

**Resolución Número: VEINTE.-**

Con el Oficio de fecha 31/12/2018; Téngase por recibido el presente proceso, y conforme lo resuelto por el Superior Jerárquico, que confirmo la sentencia, en consecuencia, **REQUIERASE a** los codemandados [REDACTED] y Jose Santos Guevara Sanchez que en el plazo de **DIEZ DIAS** cumplan con: **i.-** Desocupar y entregar, a favor de la parte demandante, el inmueble identificado como Lote N° 06 de la Mz. I de la Urbanización Ciudad del Chofer, del distrito y provincia de Chiclayo inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, bajo apercibimiento de ejecución forzada; **ii.-** PAGO DE FRUTOS, por la suma de **TREINTA MIL NUEVOS SOLES**, bajo apercibimiento de multa. Notifíquese.---