



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 01392-
2021-0-0401-JR-CI-05**



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

**LIMA – PERÚ
2024**



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.º 01392-2021-0-0401-JR-CI-05

Materia : REINVINDICACIÓN

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : CUSIMAYTA CUAREZ, CRISTHIAN SALVADOR

Código : 2017208470

LIMA - PERU

2024

A lo largo del tiempo, las personas siempre buscaron “marcar su territorio”, esto con el afán de defender lo que consideraban suyo, este tipo de actuar no es ajeno a la acción reivindicatoria, dado que, se busca tutelar en estos procesos el derecho real de propiedad contra aquellos que están en posesión de su bien, estando a ello, procedo a desarrollar mediante el presente informe jurídico mi expediente de especialidad civil, el cual ostenta como materia de Reivindicación. Del expediente en referencia, el accionante de iniciales G.R.L.D. interpone demanda con la pretensión principal de Reivindicación, lo cual tiene como fin que la demandada y posibles ocupantes cumplan con entregar la posesión del inmueble sub litis, como segunda pretensión principal, interpone la obligación de dar suma dinero, con el fin de que la demandada le pague la suma de los alquileres vencidos y por cada mes que permanezca en la posesión del bien hasta su entrega definitiva, argumentando que es propietario registral del inmueble que solicita su desocupación y que ostenta un contrato con firmas legalizadas de arrendamiento, el cual está fenecido pero que habría dejado rentas impagas por el alquiler del inmueble.

Estando a la demanda interpuesta, la demandada de iniciales M.G.F.M. contesta negando y contradiciendo todos sus extremos, la cual alega que, es propietaria del inmueble sub litis, por cuanto ostenta un contrato privado de compraventa con el propietario registral primigenio, por otro lado, con respecto al pago de las rentas que se reclama, argumenta que el demandante no era propietario, por lo tanto, no tenía derecho a celebrar un contrato de arrendamiento.

En la primera parte del presente informe jurídico se van a desarrollar los actos procesales que se llevaron a cabo en este proceso admitido por la vía de conocimiento. Por sentencia de primera instancia se declara fundada en parte la demanda, exponiendo como fundamentos principales, que la demandada no podría oponer su derecho de propiedad frente al demandante, dado que este último tiene inscrito su derecho, además que, no existe prueba de un actuar de mala fe del demandante al adquirir e inscribir su derecho en RR.PP.; respecto a la obligación de dar suma de dinero, el mismo se desestima por cuanto no se puede acumular al proceso de reivindicación el pago de arriendos. Elevado a la sala superior, declara nula la sentencia de primera instancia ordenando que el Juez de primera instancia. A lo ordenado por el superior, el juzgado emite nueva sentencia, declarando fundada la demanda en todos sus extremos, siendo esta sentencia confirmada por la sala superior. Como segunda parte se identificarán y analizarán las razones de los problemas jurídicos encontrados en el expediente, los cuales versarán sobre la oponibilidad del título de propiedad de la demandada y el hecho de optar por un proceso de reivindicación y no de desalojo. Por último, por este informe estableceré mi postura respecto a los problemas jurídicos identificados y sentencias emitidas por las instancias de mérito, además de las conclusiones e información que se habría utilizado para elaborar el presente informe jurídico.

NOMBRE DEL TRABAJO

CUSIMAYTA CUAREZ.docx

RECUENTO DE PALABRAS

6748 Words

RECUENTO DE CARACTERES

35879 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

23 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

64.7KB

FECHA DE ENTREGA

Mar 5, 2024 3:38 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Mar 5, 2024 3:40 PM GMT-5**● 10% de similitud general**

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

- 8% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 6% Base de datos de trabajos entregados
- 0% 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)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz
Responsable Turnitin
Pregrado - FADE

GRP/
REB

ÍNDICE

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO.....	2
1.1 DEMANDA	2
1.2 AUTO ADMISORIO	3
1.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	3
1.4 AUDIENCIA ÚNICA.....	5
1.5 PRIMERA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	6
1.6 APELACIÓN	7
1.7 ADHESIÓN DE APELACIÓN	8
1.8 PRIMERA SENTENCIA DE VISTA	8
1.9 SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	9
1.10 APELACIÓN	10
1.11 SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA.....	11
1.12 RECURSO DE CASACIÓN E IMPROCEDENCIA.....	12
2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	13
2.1 ¿Resulta oponible el título de propiedad de fecha anterior que aduce la demandada contra la propiedad inscrita del demandante?	13
2.2 ¿Resulta conveniente demandar un proceso de reivindicación que un proceso de desalojo por ocupante precario?	15
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	17
3.1 Respecto al primer problema jurídico	17
3.2 Respecto al segundo problema jurídico.....	17
4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS... 	18
4.1 Primera sentencia de primer grado:	18
4.2 Primera sentencia de vista:.....	18
4.3 Segunda sentencia de primer grado:.....	19
4.4 Segunda sentencia vista:	19
5. CONCLUSIONES	20
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:.....	21

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO

1.1 DEMANDA

Con fecha 26 de marzo de 2021, el accionante G.R.L.D. interpone demanda de Reivindicación como primera pretensión principal, a fin de que la demandada y posibles ocupantes, cumplan con entregarle la posesión del inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, el cual consta inscrito en RR.PP. de Arequipa; como segunda pretensión principal postula la obligación de dar suma de dinero de U\$ 5,760.00 dólares americanos y la cantidad de U\$ 120.00 dólares americanos por cada mes que permanezca la demandada en posesión del bien hasta su entrega definitiva.

Todo ello por los siguientes fundamentos de hecho:

- El demandante afirma ser el legítimo propietario del inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derecho de propiedad que inclusive aparece inscrito en la partida XXXXXXXXXXXX de los RR.PP. de Arequipa, a su vez, que de la citada partida aparecen los antecedentes de dominio del citado predio.
- Señala que su derecho de propiedad recién se pudo formalizar en el año 2017 y como viene ejerciendo la posesión del citado departamento hace varios años, a finales de 2004 celebró un contrato de arrendamiento con la demandada, siendo esto continuo, se llegó a celebrar un último contrato de arrendamiento con la demandada el 18 de agosto de 2011.
- Hace presente que se ha optado por la presente vía procedimental debido a que la demandada ha alegado haber comprado el inmueble objeto de este proceso, sin embargo, afirma que en ningún momento su parte ha efectuado venta alguna a favor de la demandada.
- Reitera que el demandante ya no cuenta con ningún vínculo jurídico con la demandada que pueda legitimar su posesión sobre el inmueble, por lo tanto, al tratarse de una posesión no propietaria debe desocupar el bien.
- Conforme se señaló, entre el actor y la demanda existió un contrato de arrendamiento, lo cual no cumplió con pagar las rentas desde marzo del

año 2017 a febrero 2021, solicitando así las rentas impagas hasta la devolución efectiva del mismo.

El demandante sustenta su petitorio en las siguientes normas jurídicas:

- C.C., Art. 927
- C.C., Art. 1220
- C.C., Art. 1229
- C.C., Art. 1333
- C.C., Art. 1704

El demandante en base a sus argumentos expuestos ofrece los siguientes medios probatorios:

- Copia Literal de la Partida Registral XXXXXXXXXXXX del RR.PP. de Arequipa.
- Copia certificada del contrato de arrendamiento de fecha 18 de agosto de 2011 celebrado entre las partes.
- Carta notarial de fecha 11/02/2021.
- Devolución de carta notarial de fecha 22/02/2023.

1.2 AUTO ADMISORIO

Por medio de la Resolución Nro. 01 de fecha 22 de abril de 2021, el juzgado resuelve admitir a trámite en la vía del proceso de conocimiento la demanda reivindicación, en consecuencia, trasladó a la demandada por el plazo de treinta días para que conteste, bajo apercibimiento de seguirse el proceso en su rebeldía.

1.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 30 de junio de 2021, la demandada de iniciales M.G.F.M. contesta la demanda refiriendo lo siguiente:

- Declara que tiene título de propiedad de compraventa y pago, así como su cancelación, otorgado por su propietario y vendedor de iniciales C.A.P.V. sobre el departamento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, documento que adjunta y acreditando así su posesión de buena fe sobre la vivienda.

- Que el demandante se ha valido de actos fraudulentos que contienen documentos públicos con contenidos falsos que no son verídicos y que los está usando como prueba en su demanda.
- Al contestar la demanda lo hace negando y contradiciendo en totalidad de todos sus extremos, por cuanto esta demanda como la demanda de dar suma de dinero está basada en alegaciones de hechos falsos y en documentos públicos obtenidos en forma fraudulenta.
- La demanda resulta improcedente porque el demandante no tiene título de propiedad legal y válido que es inherente a la propiedad para interponer la demanda de reivindicación.
- La tacha formulada del contenido de los documentos públicos obtenidos en forma fraudulenta e ilícita carecen de ineficacia como medio probatorio.
- Con relación a la segunda pretensión principal, la pretensión es una demanda de obligación de dar suma de dinero, cobro de alquiler que hace el demandante, sin tener título de propiedad, ni ser propietario del inmueble sub litis.
- Por lo tanto, no tiene derecho para arrendar, ni celebrar contrato de alquiler, además que, al no tener conexión lógica con la pretensión principal por tratarse estos hechos de un proceso abreviado, el juzgado es incompetente para conocer esta causa.

La demandada sustenta su contestación en las siguientes normas jurídicas:

- C.C., Art. 1529
- C.P.C., Art. 242
- C.P.C., Art. 245
- C.P.C., Art. 427
- C.P.C., Art. 553

La demandada en base a sus argumentos expuestos ofrece los siguientes medios probatorios:

- Documento de compraventa, pago y cancelación del precio total del departamento por US 22,000.00 de fecha 15 de julio de 2006.

- Acta de defunción de los registros civiles de Arequipa del señor de iniciales C.A.P.V.
- Testimonio del testamento que otorga C.A.P.V. por Escritura Pública de fecha 22 de octubre de 2007.
- Certificado Literal de RR.PP. de la partida registral XXXXXXXXXXXXXXXXX
- Testimonio de Escritura Pública Nro. XXXX de reconocimiento de propiedad.

1.4 AUDIENCIA ÚNICA

El 22 de septiembre de 2021 se inicia la diligencia de Audiencia Preliminar, dejándose constancia de la presencia por la parte demandante G.R.L.D y por parte demandada M.G.F.M.

En la misma audiencia se emite la Resolución Nro. 04 que declara saneado el proceso y en consecuencia una relación jurídica procesal válida entre las partes, fundamentó el juzgado que se ha cumplido con los requisitos de admisibilidad y procedibilidad de la demanda, existiendo además, presupuestos procesales de competencia y capacidad procesal de las partes.

Prosiguiendo con la audiencia preliminar, se da por fracasado la etapa conciliatoria, se realiza la confrontación de posiciones por alegatos iniciales y se llega a determinar cómo hecho que no requiere actuación probatoria referente a que, la parte demandada se encuentra en posesión del inmueble sub litis.

Acto seguido se dicta la Resolución Nro. 05 que resuelve fijar como puntos controvertidos:

Respecto a la primera pretensión principal:

- Determinar la titularidad del bien inmueble ubicado XXXXXXXXXXXXXXXXX cuya área y características aparecen inscritas en la partida registral Nro. XXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Determinar si como consecuencia de lo anterior, la demandada debe cumplir con entregar posesión del bien inmueble sub litis descrito en el punto anterior a favor de la demandante.

Respecto a la segunda pretensión principal:

- Determinar si corresponde ordenar el pago de 5760 dólares americanos por concepto de alquileres por parte de la demandada a favor de la demandante, asimismo si corresponde el pago de 120 dólares americanos mensuales por cada mes que la demandada permanezca en posesión del inmueble sub litis.

El siguiente punto en la misma audiencia preliminar fue el saneamiento probatorio, para ello, se emite la Resolución Nro. 06, el cual resuelve admitir todos los medios probatorios, tanto de la parte demandante como demandada, a ello, se prosiguió con la actuación de los medios probatorios; se procedió con el informe oral de las partes y por último el juzgado comunicó a las partes que el expediente se encuentra expedito para sentenciar.

1.5 PRIMERA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por Resolución Nro. 07 de fecha 22 de setiembre de 2021, el juzgado emite sentencia y declara fundada en parte la demandada, disponiendo que la demandada cumpla con restituir, desocupar y entregar a favor de la parte demandante del inmueble sub litis, en el término del sexto día, una vez quede consentida y ejecutoriada la presente sentencia; e improcedente dicha demanda respecto a la pretensión de pago de arriendos, bajo los siguientes fundamentos:

- Que el documento denominado recibo de compraventa, se menciona que la ahora demandada, habría adquirido la propiedad del inmueble sub litis de C.A.P.V., quien sería el anterior titular nominal registral del inmueble, sin embargo, dicho documento privado carece de legalización notarial de la firma, careciendo por ello de fecha cierta, pero además, resulta contradictorio al tenor del contrato de arrendamiento, donde la demandada lo celebra en condición de arrendataria y el demandante en condición de arrendador, implicando un reconocimiento a favor del demandante como propietario del inmueble.
- Aún en el caso legado, de que corresponda darle mérito probatorio al citado reconocimiento de compraventa y considerar con ello que la demandada si adquirió la propiedad inmueble sub litis, corresponde considerar, que no

existe medio probatorio actuado en el proceso que acredite en autos, la supuesta mala fe en la que incurrió la parte accionante al adquirir y, sobre todo, al inscribir dicha titularidad en RR.PP.

- Que teniendo en cuenta lo anteriormente precisado, se concluye que, no puede oponerse al derecho que ostenta el accionante respecto a dicho inmueble, en aplicación del artículo 2022 del Código Civil, más aún si no existe en el proceso prueba clara y concreta, que acredite que el accionante haya incurrido en mala fe al adquirir el inmueble sub litis.
- Que, a lo mencionado, corresponde ampara la referida primera pretensión principal contenida en la demanda de reivindicación, y consecuentemente, disponer la entrega de la posesión del inmueble sub litis a favor de la parte accionante por parte de la demandada o por cualquier tercero que ocupe dicho inmueble.
- Respecto a la segunda pretensión principal, el pago de arriendo sí se puede acumular a la pretensión de desalojo, ello teniendo en cuenta que se tramita en la vía procedimental de proceso sumarísimo, no puedo por ello acumularse dicha pretensión al proceso de reivindicación, más aún si este proceso tiene la vía procedimental de conocimiento, el cual es totalmente distinta a la vía procedimental pertinente de desalojo.

1.6 APELACIÓN

Con fecha 01 de octubre de 2021, la demandada M.G.F.M. interpone recurso de apelación contra la sentencia en el extremo que declara fundada la pretensión principal de reivindicación, a fin de que sea declarada su nulidad o revocación por el superior jerárquico por los siguientes fundamentos:

- El juzgado no ha valorado correctamente el contenido de su prueba esencial, el documento privado de venta, de fecha 15 de junio de 2006 y que no se ha tomado en cuenta la partida de defunción que se adjuntó.
- El juzgado ha realizado una motivación deficiente en su razonamiento lógico respecto a los fundamentos de la pretensión principal al no haberse pronunciado de las pruebas esenciales de las partidas registrales.

- El juzgado no se ha pronunciado en la sentencia sobre el contenido del testamento dejado por el propietario primigenio C.A.P.V., donde existe precisión y claridad en su última voluntad del testador.
- El juzgado para declarar fundada la demanda a favor del demandante ha confirmado actos ilícitos, donde el demandante se hace aparecer como propietario del departamento.

1.7 ADHESIÓN DE APELACIÓN

Con fecha 25 de enero de 2022, el demandante G.R.L.D. se adhiere al recurso de apelación contra la sentencia, con finalidad que el superior revoque en parte la citada sentencia, en el extremo que declaró improcedente la segunda pretensión principal de obligación de dar suma de dinero, por los siguientes fundamentos:

- Queda en evidencia la errada interpretación por parte del juzgado, dado que es factible solicitar de forma acumulada la pretensión de obligación de dar suma de dinero a la pretensión de reivindicación.
- Así mismo es de señalar que la segunda pretensión principal en el presente proceso no es el pago de arriendos, sino el de obligación de dar suma de dinero por parte de la apelante a favor de la demandante, extremo que se encuentra así establecido en el escrito de demanda.
- Que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva ha sido limitado por el juzgado, evitando recuperar las sumas de dinero adeudadas por la demandada.

1.8 PRIMERA SENTENCIA DE VISTA

El 07 de junio de 2022, la sala superior al resolver, declara por nula la sentencia apelada, por lo siguientes fundamentos:

- Respecto a lo pronunciado por el juzgado sobre la segunda pretensión principal, no resulta legal ni válida, toda vez que, el C.P.C. regula los requisitos de la acumulación objetiva de pretensiones, supuestos en que sólo debe cumplirse el requisito de la conexidad cuando se tramitan en la vía procedimental más larga.

- Los requisitos se cumplen para el presente caso, en tanto que la reivindicación pretendida está referida al mismo bien respecto de la cual habría nacido la obligación que se pretende cobrar en la segunda pretensión principal, ambas dirigidas en contra de la misma demandada.
- La omisión advertida, no solo vulnera los derechos de las partes al debido proceso y debida motivación, sino también amenaza otros derechos como el de pluralidad de instancia en tanto que no se cumple la finalidad de la motivación, suficientes razones para anular la sentencia materia de grado.

1.9 SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por Resolución Nro. 18 de fecha 03 de septiembre de 2022, el juzgado emite sentencia, conforme a lo ordenado por el superior, declarando fundada la demanda en todos sus extremos, bajo los siguientes fundamentos:

- Respecto a la primera pretensión principal de reivindicación, el documento denominado recibo de compraventa, se menciona que la ahora demandada, habría adquirido la propiedad del inmueble sub litis de C.A.P.V., refiriéndose al anterior titular nominal registral del inmueble, resulta contradictorio al tenor del contrato de arrendamiento, donde la demandada lo celebra en condición de arrendataria y el demandante en condición de arrendador, implicando un reconocimiento a favor del demandante como propietario del inmueble.
- El derecho que ostentaría la demandada respecto al inmueble sub litis, no puede oponerse al derecho que ostenta el accionante respecto al mismo inmueble, en aplicación del artículo 2022 del Código Civil, más aún si no existe en el proceso prueba clara y concreta, que acredite que el accionante haya incurrido en mala fe al adquirir el inmueble sub litis.
- Que, a lo mencionado, corresponde ampara la referida primera pretensión principal contenida en la demanda de reivindicación, y consecuentemente, disponer la entrega de la posesión del inmueble sub litis a favor de la parte accionante por parte de la demandada o por cualquier tercero que ocupe dicho inmueble.

- Respecto a la segunda pretensión principal, se ha acreditado en el proceso la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso.
- La parte demandada no ha acreditado en autos la cancelación de los arriendos por el periodo y monto total reclamado, por lo que corresponde amparar la citada pretensión.
- Al encontrarse aún la demandada ocupando el inmueble que fue materia de arrendamiento, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1704 del C.C., el ex arrendador tiene derecho no sólo a exigir la devolución, sino también, a cobrar una contraprestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, debiendo practicarse la liquidación del monto total adeudado en ejecución de sentencia.

1.10 APELACIÓN

Con fecha 15 de noviembre de 2022, la demandada M.G.F.M. interpone recurso de apelación contra la sentencia que declara fundada la demanda en todos sus extremos, a fin de que sea declarada su nulidad o revocación por el superior jerárquico por los siguientes fundamentos:

- El juzgado no se percató que la demanda de reivindicación interpuesta por G.R.L.D. no reunía los requisitos de procedibilidad, porque no ofreció en sus anexos de su demandada el título de propiedad del inmueble a reivindicar.
- El juzgado no ha expresado en forma clara y completa, de los hechos y las pruebas aportadas en la contestación de la demanda, las mismas que son pruebas esenciales que no han sido excluidos ni tomadas en cuenta en la sentencia motivo de apelación.
- El juzgado no se percató que la segunda pretensión principal de obligación de dar suma de dinero por cobro de alquileres fue solicitada en la demanda como una acumulación objetiva originaria, debiendo ser una acumulación objetiva originaria y subordinada, por lo que, el juzgado tiene el deber y la obligación de desestimarla en su totalidad.

- Con relación al contrato de arrendamiento de fecha 18 de agosto de 2011, con engaños se hizo firmar y legalizar ante notario a la demandada y así apropiarse en forma ilícita de su propiedad.

1.11 SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA

El 31 de mayo de 2023, la sala superior al resolver, confirma la sentencia en todos sus extremos, por lo siguientes fundamentos:

- Con respecto a cómo se planteó la acumulación de pretensiones, resulta extemporáneo, habiendo precluido el derecho de la demandada a cuestionarla, recién en la etapa de impugnación de la sentencia, habiendo además ya valorado la acumulación planteada en la sentencia de vista anterior.
- Que la sentencia recurrida, para amparar la pretensión de reivindicación, se ha sustentado en el derecho de propiedad que aparece inscrito en la partida registral número XXXXXXXXX, cuya información ha sido valorada en la sentencia emitida en autos.
- En condición de heredera universal que tiene la hermana del causante (propietario primigenio registral), es que a través de la escritura pública número 1555 que obra en autos, se individualizo cuáles son los departamentos a los que se refiere el testamento y por exclusión se estableció que el departamento N 1 era el que se transfirió por herencia y así quedó inscrito en el asiento respectivo de la partida número XXXXXXXXXXXXXXX, siendo en mérito a ello que la nueva propietaria, donó el inmueble a favor del demandante.
- En relación al documento de compraventa sobre el que la demandada sustenta su presunto derecho de propiedad, se concluye que ello no resulta suficiente para acreditar lo afirmado por la apelante, no solo por el hecho de resultar contradictorio con el contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, sino por ser contradictorio con el testamento por el cual, el propietario primigenio dispone de todos los departamentos que forman parte del edificio en el que se encuentra el departamento materia de litis, no haciendo ninguna referencia la existencia de una compraventa o que

cuyo departamento haya sido transferido.

- Por último, respecto al contrato de arrendamiento, las cuestiones que se alegan no han sido acreditadas por la demandada, tampoco se ha probado que haya sido dejado sin efecto o declarado nulo por mandato judicial u otro acto, por tanto, mantiene su eficacia al encontrarse incorporado al proceso como medio de prueba.

1.12 RECURSO DE CASACIÓN E IMPROCEDENCIA

La demandada M.G.F.M. con fecha 20 de junio de 2023, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, conforme a los argumentos que expone:

- Se ha vulnerado el debido proceso que consagra la Constitución Política del Estado, el artículo 923 del C.C., el artículo 478 del C.C. respecto a la albacea ejecutora del testamento, artículo 245 del C.P.C., causando daño, agravio y perjuicio.
- Que el inmueble sub litis lo ha adquirido por compraventa de su legítimo propietario C.A.P.V, quien estaba inscrito y registrado en los RR.PP. de Arequipa en la actualidad y que ninguna persona puede tomarse derechos ajenos como lo ha hecho el demandante G.R.L.D. con una escritura pública fraudulenta.
- Que el demandante no es propietario y la donación ha sido obtenida en forma fraudulenta y la sala no puede convalidar actos ilícitos que tienen carácter penal.

A ello, por Resolución Nro. 25 la sala superior resuelve declarar improcedente el recurso de casación al advertirse la doble conformidad y un pronunciamiento de nulidad.

2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

Estando al presente expediente y su correspondiente análisis, considero que del mismo se deben considerar los siguientes problemas jurídicos:

- **¿Resulta oponible el título de propiedad de fecha anterior que aduce la demandada contra la propiedad inscrita del demandante?**
- **¿Resulta conveniente demandar un proceso de reivindicación que un proceso de desalojo por ocupante precario?**

2.1 ¿Resulta oponible el título de propiedad de fecha anterior que aduce la demandada contra la propiedad inscrita del demandante?

Respecto a esta problemática, considero pertinente e importante realizar su respectivo análisis, dado que el presente expediente muestra una supuesta confrontación entre un derecho de propiedad no inscrito pero transferido por contrato de compraventa entre el propietario primigenio registral y la demandada y, por otro lado, estaría presente la propiedad inscrita a favor del demandante con fecha posterior a dichos hechos expuestos.

Para el análisis tal conflicto, es necesario primero, traer a colación lo que se entiende por el derecho real de propiedad, el cual es llamado también como el “derecho real por excelencia” o como lo describen en sus palabras los juristas Avendaño & Avendaño (2017):

La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales-cosas-o incorporales-derechos-, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. Este señorío pleno se ve reflejado en las facultades que tiene la persona sobre sus bienes, que son todas las posibles. (p. 57)

Es de recordar que, este derecho real de propiedad puede ser adquirido de manera derivativa u originaria, para ello, en el presente caso, se hace alusión de una compraventa por parte de la demandada, lo cual su objeto de dicho contrato es la transferencia de propiedad, conforme también así lo afirma y explica el jurista

Freyre (2010) dado que existen Códigos Civiles en otros Estados que regulan, además de la transferencia de propiedad, otros derechos por medio del precitado contrato, no siendo acertada esta posición legislativa, pues el contrato de compraventa sólo debe recaer en la propiedad de los bienes y no sobre otros derechos que pueden derivarse de aquel.

En ese orden de ideas, la demandada ostentaría una supuesta acreencia a su favor de transferencia de propiedad del bien sub litis, dado que celebrado el contrato nace dicha obligación, lo cual inmediatamente se aplica el artículo 949 del Código Civil que regula la transferencia de propiedad, lo que en buena cuenta comenta a dicho artículo el jurista Torres (2011) al afirmarse que nuestra normativa civil, en análisis del artículo precitado, prima el solo consentimiento para que se llegue a transferir la propiedad de bienes inmuebles, a ello, no primara el solo consentimiento cuando las mismas partes así lo pacten o por mandato de la ley.

Estando a lo descrito por párrafos precedentes, todo puede conllevar a que la demandada, en estricto, era la propietaria del predio submateria del proceso, mayor es esta afirmación cuando se refiere que los RR.PP. no es generador de derechos reales, sino de publicidad de estos, salvo excepciones legislativas, por otro lado, si bien la demandante tenía su derecho inscrito, debemos tener en cuenta lo que comenta el Notario Gonzales (2002) en cuanto la presunción que goza los asientos registrales, en su exactitud y validez que tienen naturaleza de *juris tantum*, en buena cuenta que estos pueden ser desvirtuadas, ya sea por invalidez o rectificación del asiento registral.

Teniendo claro la función publicitaria del derecho real de propiedad en los RR.PP., no podemos negar algo sumamente importante cuando existe confrontación respecto a la titularidad de un predio, como sucede en el análisis del presente expediente, ello es la oponibilidad que otorgan los RR.PP., lo cual es concordante cuando Delgado (2000) afirma que:

El principio de oponibilidad que determina la preferencia entre derechos reales parcial o totalmente excluyentes, es propio y necesario en los sistemas en que dichos derechos pueden transmitirse y constituirse extraregistralmente, pero cuando la inscripción registral es requisito previo para ello. (p. 84)

Si bien quien inscribe su derecho ostentaría una oponibilidad o preferencia de su derecho frente a aquellos no inscritos, como vendría a ser el caso del demandante en el presente caso, no debe obviarse que dicha oponibilidad regulada en nuestra normativa requiere que, la inscripción se haya hecho de buena fe y no solo que este haya sido inscrito primero, lo cual es la nueva tentativa judicial, conforme así se desarrolla por parte del Poder Judicial en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil, llevado a cabo el 28 y 29 de abril de 2022, cuando se acordó por mayoría que “Debe Preferirse al que compró primero [preferentemente con documento de fecha cierta] y, tiene la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP., pues en nuestro País tiene carácter declarativo (art. 949 del CC)”. (Acuerdos Plenarios) (Conclusión Plenaria del tema N.º 1)

Identificado así el primer problema jurídico, el cual considero sumamente relevante al tener en cuenta, tanto las normas jurídicas que regulan la transferencia de propiedad y por otro lado, lo regulado respecto a la preferencia que otorga la inscripción del derecho real de propiedad en los RR.PP., esto para resolver controversias que giran respecto a la propiedad, como el presente proceso de reivindicación, lo cual sustentaré mi posesión respecto a lo analizado en el presente problema jurídico al expediente materia de proceso, en el apartado correspondiente del presente trabajo.

2.2 ¿Resulta conveniente demandar un proceso de reivindicación que un proceso de desalojo por ocupante precario?

Respecto a la segunda problemática planteada, considero que su análisis es convincente para el presente caso, dado que el demandante tenía habilitado, además del proceso de reivindicación, el proceso por desalojo por ocupante precario, por cuanto en el mismo hubo un requerimiento del predio, presentando así una causal de título fenecido conforme así lo ha establecido como precedente el Poder Judicial en el IV Pleno Casatorio Civil, el cual a la letra dice:

“Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente, el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone en manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.” (Casación 2195-2011-Ucayali, regla vinculante 5.2)

Si bien el demandante ostenta la posibilidad de demandar por dicho desalojo, pese a que es mucho más célere por ser un proceso sumarísimo, habría optado por un proceso de reivindicación, el cual por práctica judicial se ventila en la vía del proceso de conocimiento, dado que este último no tiene una vía legal predeterminada, además que, respecto a la reivindicación se afirma por parte del profesor Sánchez (2021) que la reivindicación ha tenido siempre la función de garantizar el derecho subjetivo de propiedad, siendo este la tutela eficaz de dicho derecho, lo cual así obran desde sus orígenes del derecho romano.

Estando al párrafo precedente, debe tenerse en cuenta que además de la posesión que pretendía recuperar el demandante, también este último planteo otra pretensión principal, ello es la obligación de dar suma de dinero, debiendo tenerse en consideración la posibilidad de acumular las pretensiones, a propósito, como comenta la Dra. Ledesma (2008, p. 318) “La acumulación objetiva de pretensiones es la reunión, es una misma demanda, de las distintas pretensiones que el actor tenga contra el mismo demandado, con el objeto que sean sustanciadas y decididas en un proceso único.” A lo citado, debemos tener en cuenta que, la reivindicación al ser la vía procesal más larga dará la posibilidad de mayor acumulación de pretensiones en ese mismo proceso.

Por otro lado, deberá tomarse en cuenta que, el demandante habría alegado en su propia demanda que la demandada se consideraba propietaria por haber comprado el inmueble, siendo que esta problemática conlleva a un conflicto entre títulos de propiedad, debiendo discutirse para eso el mejor derecho de propiedad, lo cual es posible en un proceso de reivindicación, tal como se afirma en la sentencia expedida por el Poder Judicial:

“ante la presentación de dos títulos de propiedad, las instancias se encuentran facultadas para determinar que título prima; pues, conforme se ha señalado reiterada jurisprudencia de este Tribunal, en la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido (...) en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resueltas de lo que se decida en nuevo proceso.” (Casación N° 3977-2015-La Libertad, Fundamento Quinto)

De lo argumentado en líneas arriba, debe tenerse presente que ambas vías tienen sus ventajas, por ejemplo, el proceso de desalojo por ocupante precario es un

proceso sumarísimo, que permitirá una rápida tutela para recuperar la posesión de un bien, pero, el proceso de reivindicación, si bien es más lato, también otorga otra gama de posibilidades, como la de mejor poder acumular pretensiones y que en ese mismo proceso se defina el mejor derecho de propiedad, por lo que, dependerá de cada caso en concreto las necesidades de tutela de los accionantes para demandar por uno o por el otro.

3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1 Respecto al primer problema jurídico

Pese a lo desarrollado en líneas arriba, en relación con que la transferencia de la propiedad se perfecciona con el simple consentimiento, ello no le sería suficiente a la parte demandada para que logre que la demanda impuesta contra ella sea infundada.

Dado que debe tomarse en cuenta los argumentos del fallo respecto a la reivindicación en las dos instancias judiciales al declarar fundada la pretensión, como es, la oponibilidad que gozaba el demandante al inscribir su derecho en los respectivos RR.PP. y por otro lado al no probar la mala fe de la inscripción.

Por último, también está el tema probatorio para crear convicción al juez, por lo que, de lo actuado en el proceso, la demandada no habría cumplido con la carga de la prueba de probar sus hechos, mayor aún no negaba su contrato como arrendataria del demandante, siendo todo ello, fundamentos para que no pueda oponerse su título de propiedad respecto al bien inmueble sub litis.

3.2 Respecto al segundo problema jurídico

Estando a dos procesos totalmente distintos, cada uno goza de ventajas jurídicas para la solución de conflictos, por un lado, el proceso de desalojo por ocupante precario sería el más rápido para recuperar la posesión por ser un proceso sumarísimo, por otro lado, el proceso de reivindicación es uno más extenso por ser un proceso de conocimiento.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que para el presente caso que se nos convoca, no solo se solicita la restitución de la posesión del inmueble, sino la obligación de dar suma de dinero y, además, que la misma demandada alude que

es propietario del inmueble que se reclama.

Por todos esos hechos descritos, considero que es correcto que el demandante haya optado por la acción reivindicatoria, dado que así puede dirimir el mejor derecho de propiedad y poder acumular su otra precitada pretensión, así evitando a futuro tener que demandar en otro proceso por dichas pretensiones.

4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1 Primera sentencia de primer grado:

No me encuentro de acuerdo con lo expedido por el juez en esta primera sentencia, dado que, si bien fue declarado fundada la demanda en parte, con respecto a la acción de reivindicación, considero que el juzgado cometió un error al determinar que la segunda pretensión principal no era acumulable al proceso de reivindicación.

La disconformidad que hago presente es por cuanto al parecer el juzgado se habría basado en una norma derogada, la cual fue modificada, en el año 2014, esto haciendo referencia al artículo 85 del C.P.C., por cuanto esta última modificación trajo dos supuestos más de acumulación de pretensiones, lo cual no habría aplicado el juzgado.

Estando a lo mencionado, el juzgado yerra al mencionar que la segunda pretensión principal solo se puede acumular al proceso de desalojo más no de reivindicación, siendo incongruente dicha afirmación cuando esta última tiene una vía procesal más larga y la de desalojo una vía más corta como el proceso sumarísimo, aun cuando lo permitirá la modificación precitada.

4.2 Primera sentencia de vista:

No me encuentro de acuerdo por lo expedido por el colegiado superior en esta sentencia de vista, por cuanto esta instancia tuvo la facultad de revocar la sentencia recurrida, para que se reforme fundada la demanda en todos sus extremos y así evitar mayor dilación del proceso.

Dicha afirmación que presento es porque el colegiado consideró que no existe imposibilidad procesal de acumular como segunda pretensión principal, el cobro por obligación de dar suma de dinero, siendo esto, para la sala superior, una falta

de motivación interna al no ser válidas la conclusión que había llegado el juzgado, vulnerándose además el derecho a la pluralidad de instancia.

Sin embargo, si la sala considera que es incorrecta la conclusión que llega el juzgado, ello no enerva en la motivación que efectivamente había fundamentado el juzgado y menos aún en la afectación a la doble instancia judicial, dado que esta se cumple al revisar los fundamentos en que se amparó el juzgado para resolver, siendo una total dilatación del proceso declarar la nulidad de la sentencia ante agravios revocatorios.

4.3 Segunda sentencia de primer grado:

Me encuentro de acuerdo respecto a lo resuelto por el juzgado en esta sentencia, al haber declarado fundada la demanda en todos sus extremos. Dado que, respecto a la reivindicación, hace referencia al principio de legitimación registral para tener en consideración el derecho de propiedad que ostenta el demandante al haber inscrito su derecho de propiedad.

Aunado a lo dicho, hace un análisis correcto al analizar una confrontación de títulos de propiedad, dejándose constancia para ello, la buena fe registral que contaba el demandante y la incongruencia de la demandada al suscribir un contrato de arrendamiento cuando alega que es propietaria.

Por último, considero que el juzgado al declarar fundada la otra pretensión de obligación dar suma de dinero, hace alusión a que la demandada no habría acreditado el pago de los arriendos reclamados, lo cual es correcto dado que esta tiene la carga de la prueba respecto al pago.

4.4 Segunda sentencia vista:

Con lo expedido por el colegiado en esta instancia judicial, me encuentro de acuerdo al confirmarse la sentencia en todos sus extremos. Por un lado, se deja por sentado que solo en la resolución serán mencionadas aquellas valoraciones esenciales para arribar una decisión, dado que la apelante cuestionaba la no valoración de todos los medios probatorios.

Sin perjuicio de lo mencionado, la sala aun así valora aquellos medios probatorios que no se fueron objeto de mención en la sentencia recurrida, sin embargo, el colegiado deja en claro que no son suficientes para desvirtuar los fundamentos

en que se amparó el juzgado, siendo que se llega a la misma conclusión que es a favor del derecho de la propiedad inscrita del demandante.

Por último, acertadamente la sala establece que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso no ha sido declarado nulo o ineficaz por mandato judicial o de manera extrajudicial, lo cual ello reforzaría los argumentos para amparar la pretensión de obligación de dar suma de dinero.

5. CONCLUSIONES

- Resulta muy acertado el hecho que se haya declarado fundada la demanda en todos sus extremos, en el presente proceso judicial materia de informe, dado que el demandante ostenta su derecho real de propiedad inscrito en los RRPP y además no se había desvirtuado su mala fe de inscribir dicho derecho.
- Para el presente caso, si bien la demandada alega que se le habría transferido la propiedad con fecha anterior, por medio de un contrato de compraventa celebrado con el propietario primigenio (antes del demandante), ello no genera convicción, dado que, resulta ilógico y contradictorio que posterior a la supuesta transferencia, la demandada celebre un contrato de arrendamiento en calidad de arrendataria, hecho que resulta innecesario para poseer el inmueble cuando uno alega ser propietaria, reconociendo además, tácitamente a otro con mejor derecho sobre el inmueble.
- Por último, resulta acertado aplicar la carga de la prueba a la demandada, dado que habría suscrito un contrato de arrendamiento en calidad de arrendataria, cuyo documento consta de firmas legalizadas, por lo que, establecido así el vínculo contractual, es la parte demandada a quien le incumbe la prueba del pago de renta, dado que ello era materia de pretensión.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Avendaño Valdez, J. & Avendaño Arana F. (2017). *Derechos Reales*. Fondo Editorial PUCP.
- Castillo Freyre, M. (2010). *Tratado de la Venta*. Fondo Editorial PUCP
- Torres Vásquez A. (2011). *Código Civil*. IDEMSA
- Gonzales Loli J.L. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica.
- Delgado Scheelje A. (2000). *Hacia la reforma del libro IX de los Registros Públicos del Código Civil peruano de 1984*. Ius Et Veritas.
- Sanchez Coronado C.A. (2021). *Tutela de los Derechos Reales. Propiedad, posesión y usucapión*. Instituto Pacífico.
- Ledesma Narváez M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica.

Jurisprudencia:

- Poder Judicial (2022). Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2011). Casación N.º 2195-2011, Ucayali, Cuarto Pleno Casatorio Civil.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2015). Casación N.º 3977-2015, La Libertad.

ANEXOS ADJUNTOS



PODER JUDICIAL

Validez desconocida
PALACIO DE JUSTICIA
Vocal: MARROQUIN MOGROVEJO Nimer Roberto RAL 20156310859
soft
Fecha: 6/06/2023 10:19:37 Razón: RESOLUCION JUDICIAL D Judicial:
AREQUIPA / AREQUIPA FIRMA DIGITAL

265
Jueces
sesenta
Jueces

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

S.V.242-2023-3SC

MM-C

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

Página 1 de 11

Demandante : [REDACTED]
Demandado : [REDACTED]
Materia : Reivindicación y otro
Juez : Ronald Valencia de Romaña

CAUSA 1392-2021-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA N° 242-2023-3SC

RESOLUCIÓN N° 24 (DOCE)

Arequipa, dos mil veintitrés

Mayo treinta y uno.-

VISTOS: En audiencia pública. Es objeto de apelación, la Sentencia número ciento cincuenta y dos del tres de setiembre de dos mil veintidós del folio ciento ochenta y tres y siguientes que declara FUNDADA la demanda de folios veintidós, interpuesta por [REDACTED] sobre REIVINDICACION y OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO, en contra de [REDACTED] en consecuencia: A) SE DISPONE que dicha demandada (o cualquier tercero que al momento de emitirse la presente resolución o su correspondiente ejecución, ocupe dicho inmueble), cumpla con restituir, haciendo dejación, desocupación y entrega a favor de la parte demandante, del inmueble sub litis, consistente en el [REDACTED] departamento que cuenta con un

28/25



266
doscientos
sevente
y seis

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/3JC/Valencia de Romana/Zegarra/Reivindicación

MM-C

Página 2 de 11

área de 96.64 metros cuadrados y con los linderos y medidas perimétricas precisadas en la partida registral [REDACTED] de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral XII – Sede Arequipa, mandato que se deberá cumplir en el término del sexto día, una vez que quede consentida o ejecutoriada la presente Sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento. **B) SE DISPONE:** **b.1** Que la demandada pague a favor del demandante, la suma de CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA 00/100 DÓLARES AMERICANOS, por concepto de ARRIENDOS derivados del extinto contrato de arrendamiento que existió entre las partes (obrante a folios trece), **correspondientes al periodo de marzo del dos mil diecisiete a febrero del dos mil veintiuno.** **b.2** Que la demandada pague a favor del demandante, PRESTACIÓN IGUAL A LA RENTA DEL PERIODO PRECEDENTE derivada del extinto contrato de arrendamiento que existió entre las partes (obrante a folios trece), a razón de CIENTO VEINTE 00/100 DÓLARES AMERICANOS por cada mes, **por el periodo desde marzo del dos mil veintiuno hasta la entrega del inmueble sub litis a la parte demandante**, debiendo practicarse la liquidación del monto total adeudado en ejecución de sentencia, con la ayuda de peritos en caso de ser necesario. **Sin costas y costos.** -----

La demandada [REDACTED] interpone recurso de apelación a fojas doscientos nueve, expresando los siguientes, argumentos: -----

Que, el Juez no se percató que la demanda no reunía los requisitos de procedibilidad, al incumplir la formalidad procesal prevista en el inciso 9 del artículo 424° del Código Procesal Civil, de ofrecer como medio probatorio, el título de propiedad del inmueble a reivindicar y a nombre del demandante, puesto de sus anexos en el punto 1 B dice copia literal de la Partida Registral referida a la anotación de la apelación, lo que determina la



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM-C

Página 3 de 11

falta de legitimidad para obrar en esta acción, por lo que no se puede fallar sobre el fondo de este conflicto. -----

Que, la recurrida no es idónea ni es válida, porque no expresa en forma clara y completa de los hechos y las pruebas que aportó y que son esenciales y que no fueron excluidos ni tomadas en cuenta en la sentencia pese a que con ello demuestra la mala fe del demandante; entre ellos el testimonio del testamento que otorga [REDACTED] por el que se entrega a cada uno de sus legatarios un departamento; el certificado literal de la Partida [REDACTED] en el que se inscribe la independización de la propiedad horizontal del departamento 01; la escritura de reconocimiento de propiedad que le hacen a la Albacea Testamentaria [REDACTED] respecto del departamento Nro. 01 por tres personas extrañas a la propiedad, lo que es ilícito y fraudulento y que fue planificado con la finalidad de que se done el departamento al demandante [REDACTED] [REDACTED]. -----

Que, lo descrito infringe el artículo 197° del Código Procesal Civil y vulnera el debido proceso, lo que la invalida; además, al afirmar que su documento de Compra - Venta carece de fecha cierta, omitiendo de forma negligente aplicar el inciso 1 del artículo 245° del Código citado, por la que un documento adquiere fecha cierta con la muerte del otorgante, causando agravio y perjudicando sus derechos. -----

Que, respecto a la acumulación de pretensiones, el Juez no se percató que la segunda pretensión principal de obligación de dar suma de dinero por cobro de alquileres, fue solicitada como una acumulación objetiva originaria, lo que resulta incorrecto puesto que debió plantearse como acumulación objetiva originaria y subordinada, por lo que debió desestimarse al incumplirse la formalidad procesal. -----

Que, respecto al contrato de arrendamiento del dieciocho de agosto del dos mil once, el demandante con engaños hizo firmar a la demandada y legalizar

267
doscientos
sesenta
& siete

268
doscientos
sesenta
y ocho



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

MM C

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

Página 4 de 11

ante Notario con la única finalidad de que exista un vínculo y calificarla como precaria para poder iniciar esta acción de reivindicación de posesión y así desconocer el derecho de propiedad de la demandada y apropiarse en forma ilícita de su propiedad, acto de temeridad y mala fe porque la apelante nunca fue inquilina del demandante quien no era propietario del departamento Nro. 01 del primer piso [REDACTED]-----

Que, en el punto 3.1 .3. de la demanda afirma que desde que culminó la construcción del departamento en el año dos mil cuatro, estuvo en posesión incluso antes de su independización registral lo que habría formalizado recién el dos mil diecisiete y que a finales de dos mil cuatro celebró el arrendamiento con la apelante; lo que se afirma de mala fe, pretendiendo sorprender al Juzgado alegando que el sólo construyó el departamento, lo que no es verdad puesto que el propietario era [REDACTED] quien lo construyó el dos mil cinco y puso el nombre de [REDACTED] y que al hacer su testamento el dos mil siete, separó para él, el departamento Nro. 01 como aparece de la partida registral, por lo que ninguna persona ajena podía donar al demandante, tampoco reconocer la propiedad a la albacea, lo que constituye otro acto de mala fe, lo que no ha sido valorado por el juez; y. -----

CONSIDERANDO: -----

Primero.- Competencia de la sala. -----

En aplicación del principio “*tantum appellatum quantum devolutum*” derivado del principio de congruencia, al resolverse la impugnación, el colegiado sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el recurso de apelación, no teniendo más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso y no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas, porque éstas han quedado ejecutoriadas, salvo que el vicio sea



PODER JUDICIAL

269
doscientos
sesenta
y nueve

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM-C

Página 5 de 11

de tanta trascendencia que vulnere el orden público no advertido por los apelantes. -----

Segundo.- Delimitación de la controversia. -----

La Sala Superior debe determinar: -----

- 1.- Si se cumplió con los requisitos de procedibilidad de la demanda y para la acumulación objetiva originaria de pretensiones; y. -----
- 2.- En cuanto al fondo de la controversia. Si en la sentencia se valoraron con arreglo a ley, las pruebas aportadas por la demandada. -----

Tercero.- Antecedentes. -----

3.1. En la demanda de fojas veintidós y siguientes, el demandante solicitó como primera pretensión principal: 1) "... DEMANDA DE REIVINDICACION a efecto que la demandada [REDACTED] y posibles ocupantes, cumpla con entregarme la posesión del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa - Zona Registral No. XII". Como segunda pretensión principal. 2) ...OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO, solicito a su Despacho ordene que la demandada [REDACTED] cumpla con pagarme: a) La cantidad de US\$ 5760.00 (Cinco Mil Setecientos Sesenta con 00/100 Dólares americanos) por concepto de alquileres vencidos del extinto contrato de arrendamiento que tuvimos con la demandada, rentas que se adeudan desde marzo del año 2017 a febrero del 2021. b) La cantidad de US\$ 120.00 (ciento veinte con 00/100 Dólares Americanos) por cada mes que la demanda permanezca en posesión del bien objeto de este proceso desde marzo del 2021, hasta su entrega definitiva, suma que se liquidará en ejecución de sentencia". ---

Cuarto.- Análisis -----

4.1. En cuanto a los cuestionamientos de orden procesal. -----

4.1.1. En la demanda del folio veintidós, el demandante alegó ser propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cuya área y características aparecen inscritas en la partida [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble, invocación que es suficiente para advertir la legitimidad activa del



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242 2023 3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM-C

Página 6 de 11

demandante, que lo faculta a postular las pretensiones propuestas, toda vez, que la acreditación de la condición alegada corresponde hacerla en el decurso del proceso, y no en la admisión de la demanda cuestionada por la demandada en forma extemporánea. -----

4.1.2. Así, en el curso del proceso, quedó acreditada la condición de propietario del demandante, que fluye de modo inequívoco de la partida [REDACTED] del folio tres y siguientes adjuntada a la demanda, en cuyo asiento [REDACTED] aparece inscrita la donación que efectuó su anterior propietaria [REDACTED] a favor del actual titular registral [REDACTED]; es más, lo afirmado por el demandante quedó corroborado con lo que aparece de la escritura pública [REDACTED] del diez de mayo de dos mil diecisiete del folio cuarenta y seis, que contiene la donación que aparece inscrita en el citado asiento [REDACTED]. -----

4.1.3. En relación a la forma en la que se planteó la acumulación de pretensiones. Como sucede con el cuestionamiento sobre el título de propiedad del demandante, resulta extemporánea, habiendo precluido el derecho de la demandada a cuestionarla, recién en la etapa de impugnación de la sentencia. -----

4.1.4. Además, en la Sentencia de Vista N° 210-2022 del folio ciento sesenta y siguientes, este Sala valoró que la acumulación planteada (objetiva originaria) que incluye dos pretensiones principales, cumple con los requisitos establecidos en los artículos 84° y 85° del Código Procesal Civil; por ende, carecen de sustento los cuestionamientos formulados. Debiendo en consecuencia desestimarse los argumentos del recurso de apelación en este extremo. -----

4.2. En cuanto al fondo del asunto. -----

4.2.1. La Corte Suprema de Justicia de la República en la casación número 1242-2017 LIMA, fundamento 3.1.2, estableció: "...valorar la prueba es determinar el grado de probabilidad que tienen las hipótesis fácticas de acuerdo a la información que arroja la prueba

200
abogado
J. J. J.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM.C

Página 7 de 11

disponible». En ese contexto, la valoración de la prueba opera sobre la información que es el resultado de la actuación de las pruebas propuestas por las partes y el juez, información que incidirá directamente sobre el grado (mayor o menor) de probabilidad". Luego, el Tribunal Constitucional en la sentencia emitida en el expediente número 4831-2005-PHC/TC, fundamento 8, estableció en la valoración una doble exigencia: "... en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; y en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables". -----

4.3. En el sentido antes señalado, sobre el principio de valoración conjunta de los medios probatorios, al que se refiere el artículo 197° del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de la República ha sostenido en la Casación número 19227-2018 ICA, lo siguiente: "6.4. Marcelo Sebastián Midón, en relación al principio de motivación conjunta de los medios probatorios, sostiene que: ... El derecho a la adecuada valoración de la prueba se exhibe, entonces, como manifestación e ineludible exigencia del derecho fundamental a probar. Si el poder de probar tiene por finalidad producir en el juzgador convicción suficiente sobre la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos, este se convertiría, alerta Taruffo, en una garantía ilusoria, en una proclama vacía, si el magistrado no pondera o toma en consideración los resultados obtenidos en la actuación de los medios probatorios (...) el derecho a probar se resiente, y por consiguiente, también la garantía del debido proceso, si el juzgador prescinde de valorar algún medio probatorio admitido; o lo hace de manera defectuosa, invocando fuentes de los que se extraen las consecuencias aseveradas como fundamento de la sentencia, o atribuyendo valor de la prueba a la que no puede tener ese carácter (sea por desconocimiento de una norma legal que predetermina la valoración de la prueba o por conceder eficacia a pruebas ilícitas o por violar proposiciones lógicas, u observaciones de la experiencia)". Además, resaltamos el texto del segundo párrafo del citado artículo 197° del Código Procesal Civil, que establece: "... en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión". -----

4.4. En ese contexto, se tiene que la sentencia recurrida, para amparar la pretensión de reivindicación, se ha sustentado en el derecho de propiedad que aparece inscrito en la partida registral número [REDACTED] del folio tres que ha sido ofrecido por ambas partes, cuya información ha sido valorado en la sentencia emitida en autos. Si bien no se hace referencia expresa a todos los medios probatorios ofrecidos por la apelante en la contestación

201
obovies
detente
fmo



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM.C

Página 8 de 11

del folio cincuenta, específicamente al testimonio de la escritura pública número doce del folio cuarenta y uno y siguientes que contiene el testamento otorgado por [REDACTED] y la escritura pública [REDACTED] que en copia aparece en el folio cuarenta y seis y que contiene el reconocimiento de propiedad y donación con la que transmite el predio materia de litis; así, la información que de ella fluye, refuerza el derecho inscrito en el certificado literal número [REDACTED] y lo establecido en la sentencia. -----

4.6. En efecto, del contenido de la escritura pública número doce del folio cuarenta y uno y siguientes que contiene el testamento otorgado por [REDACTED] se aprecia, que el propietario primigenio del inmueble materia de litis (constituido en un edificio de varios pisos sujeto a propiedad exclusiva y común), instituyó a su hermana [REDACTED] como su heredera voluntaria a título universal de todos sus bienes fincados, con exclusión de los dejados en forma específica a sus legatarios instituidos en el mismo testamento; señalando en forma expresa en la parte final de la quinta cláusula: *“Los departamentos restantes, en número de dos, los deja para su hermana [REDACTED]”*. -----

4.7. En razón a la condición de heredera universal que tiene la hermana del causante (y no haber especificado en el testamento cuáles son los dos departamentos dejados en herencia), es que a través de la escritura pública número [REDACTED] que en copia aparece en el folio cuarenta y seis, se individualizó cuáles son los departamentos a los que se refiere el testamento y por exclusión (dado que los demás fueron legados en forma específica), se estableció que el departamento 1 ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] (respecto del que no existe controversia que era de propiedad del causante), era el que fue transmitido por herencia y así quedó inscrito en el asiento [REDACTED] de la partida N°

292
obocis
setent
Jals



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM-C

Página 9 de 11

██████████ en mérito de ese derecho, la nueva propietaria donó el inmueble a favor del demandante como aparece del asiento ██████████-----

4.8. Si ello es así, encontrándose definido de modo claro el tracto sucesivo del bien sub litis, no existe afectación alguna al derecho de la apelante, puesto que, aun valorando en forma expresa los documentos mencionados en el recurso de apelación, también se llega a la misma conclusión de la sentencia, esto es, el derecho de propiedad del demandante. -----

4.9. En relación a la partida registral ██████████ no fue valorado al no encontrarse adjuntado en el proceso pese a que fue la demandada quien la refiere en su contestación, lo que tampoco incide en la sentencia apelada, ya que, la información registral del bien sub litis independizada en la partida registral ██████████ aparece en autos y ha sido adecuadamente valorada.

4.10. En relación al documento de compraventa del quince de junio de dos mil seis del folio treinta y nueve y sobre el que la demandada sustenta su presunto derecho de propiedad, concluimos que ella no resulta suficiente para acreditar lo afirmado por la apelante, no solo por el hecho de resultar contradictorio con el contrato de arrendamiento del dieciocho de agosto del dos mil once (con firmas legalizadas), sino también por ser contradictorio con el testamento del veintidós de octubre de dos mil siete dejado por el propietario primigenio en el que dispone de todos los departamentos que forman parte del edificio en el que se encuentra el departamento materia de litis, no haciendo ninguna referencia, pese a ser de fecha posterior al documento ofrecido por la demandada, a la existencia de la citada compraventa o que el departamento sub litis lo haya transferido o pertenece a un tercero; lo que torna en innecesario determinar si tiene o no fecha cierta. -----

4.11. Finalmente, los cuestionamientos que se realizan al contrato de arrendamiento del dieciocho de agosto del dos mil once, no han sido acreditadas por la demandada, tampoco se ha probado que haya sido dejado

275
doscient
setenta
y cinco



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM C

Página 10 de 11

sin efecto o declarado nulo por mandato judicial u otro acto; por tanto, mantiene su eficacia y al encontrarse incorporado al proceso como medio de prueba, sirve para sustentar la decisión que amparó la demanda; por lo que deben desestimarse los argumentos de la apelación. -----

CONFIRMARON: La Sentencia número ciento cincuenta y dos del tres de setiembre de dos mil veintidós del folio ciento ochenta y tres y siguientes que declara **FUNDADA** la demanda obrante a folios veintidós, interpuesta por [REDACTED], sobre **REIVINDICACION y OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**, en contra de [REDACTED]

[REDACTED] en consecuencia: **A) SE DISPONE** que dicha demandada (o cualquier tercero que al momento de emitirse la presente resolución o su correspondiente ejecución, ocupe dicho inmueble), cumpla con restituir, haciendo dejación, desocupación y entrega a favor de la parte demandante, del inmueble sub litis, consistente en el [REDACTED] ubicado en el [REDACTED] pero también signado, como [REDACTED]

[REDACTED] departamento que cuenta con un área de 96.64 metros cuadrados y con los linderos y medidas perimétricas precisadas en la partida registral [REDACTED] de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral XII – Sede Arequipa, mandato que se deberá cumplir en el término del sexto día, una vez que quede consentida o ejecutoriada la presente Sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento. **B) SE DISPONE:** b.1 Que la demandada pague a favor del demandante, la suma de CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA 00/100 DÓLARES AMERICANOS, por concepto de ARRIENDOS derivados del extinto contrato de arrendamiento que existió entre las partes (obrante a folios trece), correspondientes al periodo de marzo del dos mil diecisiete a

274
doscientos
setenta e
cuatro



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V.242-2023-3SC

2021-1392-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Zegarra/Reivindicación

MM-C

Página 11 de 11

febrero del dos mil veintiuno. b.2 Que la demandada pague a favor del demandante, PRESTACIÓN IGUAL A LA RENTA DEL PERIODO PRECEDENTE derivada del extinto contrato de arrendamiento que existió entre las partes (obranste a folios trece), a razón de CIENTO VEINTE 00/100 DÓLARES AMERICANOS por cada mes, por el periodo desde marzo del dos mil veintiuno hasta la entrega del inmueble sub litis a la parte demandante, debiendo practicarse la liquidación del monto total adeudado en ejecución de Sentencia, con la ayuda de peritos en caso de ser necesario. Sin costas y costos. Y lo devolvieron. En los seguidos por [REDACTED] en contra de [REDACTED] sobre reivindicación y otros. Tómese razón y hágase saber, Juez Superior Ponente, señor Marroquín Mogrovejo.

SS.

Marroquín Mogrovejo

Valencia Dongo Cárdenas

Burga Cervantes

Devuelto por Relatoría
31 JUN 2023

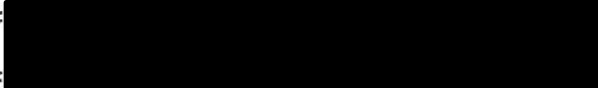
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

Jovita D. Moya Montes
SECRETARIA

275
doscientos
setenta
& cinco

30/
frescuato
uno

AR DE JUSTICIA
sma de
ctronicas SINOE
ETICIA
RA CARDENAS
331 0959 soft
06/10/2023 08:30:11
AREQUIPA
DIGITAL

5° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 01392-2021-0-0401-JR-CI-05
MATERIA : REIVINDICACION
JUEZ : VALENCIA DE ROMAÑA AURELIO RONALD
ESPECIALISTA : ZEGARRA CARDENAS FRANCIS
DEMANDADO : 
DEMANDANTE :

RESOLUCION N° 28

Arequipa, dos mil veintitrés
Octubre Cinco. -

*Dando cuenta al Despacho en la fecha debido a la excesiva carga procesal que atiende el juzgado y teniéndose presente además que la Especialista Legal de la tramitación de la causa, está a cargo de la tramitación de expedientes del Quinto y Cuarto Juzgados Civiles de Litigación Oral y proveyendo **EL ESCRITO N° 77353 - 2023.- Al Principal.** - VISTOS Y CONSIDERANDO: **UNICO.** - Que de los antecedentes del proceso se advierte que con fecha tres de setiembre del año dos mil veintidós, se ha expedido la Sentencia N° 152-2022, contenida en la Resolución número 18, notificada a las partes del proceso con fecha cuatro, diecisiete y veintidós de noviembre del año 2022 respectivamente; sentencia que ha sido confirmada mediante la Sentencia de Vista N° 242-2023-3SC contenida en la Resolución 24 (DOCE) de fecha 31 de mayo del año 2023 notificada a las partes del proceso con fecha trece y catorce de junio respectivamente; siendo que la misma no ha sido materia de impugnación alguna dentro del término de ley; por tanto ha quedado consentida y firme, precluyendo todo acto procesal que contenga un medio impugnatorio en su contra; de conformidad a lo establecido por los artículos 50, 51 y 123 del Código Procesal Civil; fundamentos por los que; **SE RESUELVE:** Declarar **CONSENTIDA** la **Sentencia N° 152-2022**, contenida en la Resolución número 18, en consecuencia **REMITASE** el expediente, al **JUZGADO CIVIL TRANSITORIO (SEGUNDO DE EJECUCION) DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA** encargado de la ejecución de procesos del QUINTO Juzgado Especializado Civil de Arequipa. - **REGISTRESE Y COMUNIQUESE.** - **Al Segundo Otrosi.** - Estando a lo solicitado por la parte demandante por intermedio de sus abogados, y advirtiéndose que, efectivamente el escrito N° 70842 - 2023 no ha sido asociado a la cedula de notificación correspondiente, REHAGASE la notificación del escrito N° 70842 - 2023 a la parte demandante. - **Al Primer y Tercer Otrosi.** - Siendo el estado del proceso el de ejecución **RESERVESE** a efecto de que sean proveídos por el Juzgado Civil Transitorio (Segundo de Ejecución) de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.*