

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N°00118-
2018-0-0211-JM-CI-01**



PRESENTADO POR
MEYLI YOSSELIN LEON COLLAZOS

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL
DE ABOGADA

LIMA, PERÚ
2024

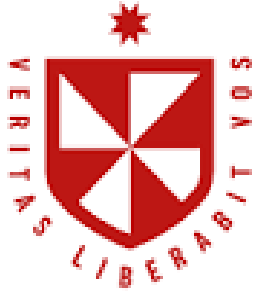


CC BY-NC-ND

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
Abogada**

Informe Jurídico sobre Expediente N°00118-2018-0-0211-JM-CI-01

Materia : REIVINDICACIÓN

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : LEON COLLAZOS, MEYLI YOSELIN

Código : 2020156758

**LIMA – PERÚ
2024**

El presente trabajo tiene el objetivo de estudiar la materia de reivindicación y el pago de frutos del expediente 00118-2018-0-0211-JM-CI-01, versa en la adquisición del bien inmueble Lote x Mz. x ubicado entre los jirones xxxx en el distrito de xxxx, en la Provincia de Ancash a través de un contrato de compraventa entre la demandante y los expropietarios del predio, pero en el inmueble se encontraba en posesión por un familiar de los propietarios del Lote x Mz. x y señalando que el propietario es él, además que el bien correspondiente son el lote x y x de la Mz. x de la descripción antes mencionada e interponiendo una constancia de posesión a su favor. No obstante, en el transcurso del proceso no pudo acreditar que tiene algún documento que señale que es el propietario del inmueble materia de litis y es por ello que todas las instancias fueron favorables para demandante a excepción con el pago de los supuestos frutos que se dejaron de percibir. Sin embargo, en la instancia de casación no tuvo ningún pronunciamiento de fondo, pues no cumplió con los requisitos para que sea admisible su estudio. Por ello, la sala se pronuncia en la resolución de ejecución en base a la sentencia de segunda instancia, con el lanzamiento de todo a que haya o no participado del proceso para que desocupen el predio.

NOMBRE DEL TRABAJO

LEON COLLAZOS.docx

RECUENTO DE PALABRAS

6806 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

25 Pages

FECHA DE ENTREGA

Sep 24, 2024 9:21 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

33683 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

123.2KB

FECHA DEL INFORME

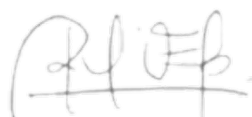
Sep 24, 2024 9:22 AM GMT-5**● 8% de similitud general**

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

- 7% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 5% 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)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz
Responsable Turnitin
Pregrado - FADE

GRP/
REB

INDICE

Capítulo I: RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	Pag.01
Capítulo II: IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	Pag.12
Capítulo III: ANALISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	Pag.17
Capítulo IV: ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	Pag.18
Capítulo V: CONCLUSIONES.....	Pag.20
Capítulo VI: BIBLIOGRAFIA.....	Pag.22

RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO

DEMANDA

La recurrente Z.O.L.A. interpone la demanda de reivindicación y mejor derecho ante el juzgado mixto de la provincial de Recuay – Ancash contra G.F.C.C. En virtud que la demandante adquiere el bien inmueble materia de litis mediante contrato privado de compra venta en el año 2015 y mediante el juzgado mixto de la provincia de Recuay prosigue el proceso de conocimiento, correspondiendo a su naturaleza de Reivindicación.

PRETENSIÓN PRINCIPAL

La recurrente solicita la reivindicación a fin de que pueda ejercer sus derechos sobre el bien materia de litis en el distrito de Recuay provincia de Ancash, inmueble ubicado en el lote urbano Lote x, Mz. x; entre el Jr. xxxx y el Jr. xxxx con las medidas por la **Derecha** con Jr. xxxx de 21.95 ML, por la **Izquierda** con los lotes x y x de 22.40 ML, por el **Fondo** con los lotes x, x y x de 17.45 ML y por el **Frente** con el Jr. xxxx de 16.35 ML; con un área total de 370.60 metros cuadrados, predio inscrito en la partida registral N° xxxxxxxxxxxx de los Registros Públicos de la Zona Registral N° VII sede Huaraz.

PRETENSIÓN ACCESORIA

Solicita el pago de 50,000.00 soles por los frutos que ha dejado de percibir durante el tiempo que no pudo utilizar de su inmueble. Además de los pagos de costas y costos.

FUNDAMENTOS DE HECHO

- El inmueble ubicado en el lote urbano Lote x, Mz. x; entre el Jr. xxxx y el Jr.

xxxx con las medidas por la Derecha con Jr. xxxx de 21.95 ML, por la Izquierda con los lotes 3 y 13 de 22.40 ML, por el Fondo con los lotes 13, 14 y 1 de 17.45 ML y por el Frente con el Jr. xxxx de 16.35 ML; con un área total de 370.60 metros cuadrados, inscrita en la partida registral N° xxxxxxxx de los Registros Públicos de la Zona Registral n° VII sede Huaraz, otorgado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI ha sido copropiedad de B.C.F., L.M.C.F., J.Z.H.C. y E.H.C.

- Después de ver el anuncio “SE VENDE, RAZÓN JR. FRANCISCO DE ZELA N°XXX – HUARAZ, TELEFONO XXXXXX” en la puerta del inmueble antes descrito adquiere la transferencia de la propiedad de los copropietarios mediante contrato privado de compraventa de fecha 23 de febrero de 2015 con firmas legalizadas por el Juez de Paz de la provincia de Recuay y participación de E.M.C. con autorización de sus hijos H.F., B.M., M.N. y E.E.C.F. como herederos del quien en vida fue B.C.F.
- La compraventa se eleva por escritura pública el 27 de agosto de 2015, por el notario público de Huaraz, D.H.G. e inscrito en los registros públicos de propiedad en la partida N° xxxxxxxxxx el 04 de setiembre de 2015, con intervención de los herederos conforme a la sucesión intestada inscrita en el registro de sucesión intestada de Huaraz en la partida n° xxxxxxxxxx de la misma fecha.
- Con fecha 06 y 11 de marzo de 2015 los expropietarios por medio de una carta notarial le informan y exigen que se retire del predio ya vendido; la recurrente con fecha posterior a la venta primigenia le solicita de forma verbal la entrega pacífica del bien y de forma escrita a través de una carta notarial de fecha de fecha 04 de setiembre de 2015 diligencia hecha el 05 de setiembre del mismo año por el Juez de Paz de la provincia de Recuay M.P.R.S.
- D.E.J.L. viuda de J.C.F. también vivía en el lote x Mz. x y teniendo de solar/patio el lote x Mz. x hasta su fallecimiento el 18 de diciembre del 2014

y cuyos herederos son los registrados en el documento emitido por COFOPRI, pero del lote x que no es materia de litis.

- El demandado interpone una denuncia por el delito de Usurpación y Daños ante la Fiscalía Penal de Recuay evidenciada en la Carpeta Fiscal n° 88-2015; sin embargo, fue declarada no ha lugar a investigación preparatoria y archivada.
- La recurrente demanda al señor G.F.C.C. por Desalojo por Ocupación Precaria ante el Juzgado evidenciado en el expediente n° 88-2015 declarado fundado en primera instancia y revocado en la segunda instancia salvando el derecho para proceder por la vía correspondiente.
- El demandado presenta el Certificado de posesión otorgado a su persona con fecha 24 de abril del 2015; sin embargo, con fecha 21 de abril de 2016 la municipalidad realizó la corrección de en el extremo de **30 años** por **varios años**. No obstante, con fecha 22 de marzo de 2007 existe el certificado de posesión de la Municipalidad de Recuay a los expropietarios.
- En el inmueble materia de Litis existe un usufructo sobre la crianza de aves menores y por la posesión indebida del demandado la recurrente ha dejado de percibir las ganancias de dichos frutos naturales.
- Por último, la demandante solicita el reconocimiento y pago por las costas y costos del proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La demanda de la recurrente se ampara en los siguientes artículos:

- Código Civil: 890°, 891°, 892°, 923° y 927°.
- Código Procesal Civil: 410°, 411°, 412°, 424° y 426°.

VÍA PROCIDEMENTAL

La demanda estudiada corresponde al proceso de **CONOCIMIENTO** como lo señala el Código Procesal Civil en el artículo 475° con respecto aquellos procesos contenciosos que no tengan su propia vía procedimental.

MEDIOS PROBATORIOS

- Copia legalizada del título de copropiedad de los vendedores, otorgado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, inscrita en la partida registral n° xxxxxxxxxxx de los registros públicos de la zona registral n° VII sede Huaraz.
- Copia literal de inscripción de sucesión intestada del causante B.C.F.
- Copia legalizada del contrato privado de compra venta del inmueble urbano materia de Reivindicación, otorgado por los copropietarios de fecha de 23 de febrero de 2015.
- Copia de la autorización con firma legalizada de los herederos de B.C.F. a E.M.C. para la venta del Lote x Mz. x.
- Copia legalizada del testimonio de compra venta del Lote x Mz. x de fecha 27 de agosto de 2015, otorgado por los copropietarios del inmueble.
- Copia legalizada de la copia literal de inscripción del Lote x Mz. x, en la partida registral n° xxxxxxxxxxx de los registros públicos de la zona registral n° VII sede Huaraz.
- Copia legalizada de las cartas notariales de fecha 6 y 11 de marzo de 2015.
- Copia legalizada de la carta notarial de fecha 04 de setiembre de 2015 como diligencia de entrega de la misiva por el Juez de paz de la provincia de Recuay.
- Copia de recibo de pago y auto avalúo de los años 2016, 2017 y 2018.
- Copia del título de propiedad de los herederos de J.C, del inmueble Lote 1 Mz. M.
- Certificado de posesión de alcaldía de fecha 24 de abril de 2015.
- Resolución n°115-2016 de fecha 21 de abril de 2016.
- Partida de defunción de J.C. y D.E.J.L.

- Certificado de posesión de los vendedores, otorgados por el Alcalde de la provincia de Recuay de fecha 22 de marzo de 2007.
- Resolución fiscal de la Carpeta n° 88-2015 que Dispone: “No procede formalizar ni continuar de la investigación preparatoria, contra Z.O.L.A. y otros por el delito contra el Patrimonio en la modalidad de Usurpación”.
- Expediente n°88-2015 seguido por Z.O.L.A. contra G.F.C.C., sobre el desalojo por Ocupación Precaria.
- Constancia de verificación de aviso de venta del inmueble Lote x Mz. x.

AUTO DE ADMISIBILIDAD

El Juzgado Mixto de Recuay mediante Resolución N° 01 de fecha 20 de junio de 2018 resuelve admitir a trámite la demanda incoada por la recurrente sobre la REIVINDICACIÓN del inmueble materia Litis, así como también el pago de frutos más las costas y costos del proceso, que se tramitará conforme a las reglas del proceso de CONOCIMIENTO, corriéndose traslado al demandado a fin de que en el plazo de 30 días conteste la demanda bajo apercibimiento de declararse rebelde y continuar con la causa en su rebeldía en caso no conteste.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 03 de agosto de 2018 el demandado G.F.C.C. presenta el escrito dentro del plazo establecido correspondiente a su normativa, en la cual formula la contestación de la demanda en su contra, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos por cuanto señaló que no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio en merito a los siguientes fundamentos de hecho y derecho.

FUNDAMENTOS DE HECHO

- Que, con respecto de la publicación del anuncio de SE VENDE, señala que es falsa, ya que en el documento no se aprecia la fecha y que dicho aviso

no existe. Sin embargo, durante el año 2015 apareció con pintura negra unas letras borrosas que no se podían leer bien diciendo **se vende el inmueble** y que nunca hubiese permitido que se realice dichas pinturas con ese contexto, insinúa que la demandante es quien en horas de la noche – madrugada escribió dichas letras.

- Respecto al contrato de compra venta con los propietarios de más de 80 años y la participación de los herederos de B.C.F., elevado por el notario D. H. G. de Huaraz e inscrito en los registros públicos de la misma ciudad en mención, señala que ningún notario honesto pudo efectuar dicho contrato por la edad de los vendedores, así mismo en dicho documento privado no aparece la supuesta autorización de los hijos del Sr. B.C.F., por lo que se debe considerar nulo, así como tampoco figura la firma de la vendedora E. G. de H. y solo se encuentra una huella que podría no ser de ella y por ultimo de este punto no existe un documento que acredite el buen estado físico – mental de los vendedores, poniendo en duda la complicidad entre la compradora y demandante con el Juez de Paz de Recuay.
- Con respecto a la descripción del inmueble el demandado señala que existen diferencias en las medidas de los linderos y se aclarará en el transcurso del proceso mediante la inspección judicial que solicito la demandante.
- Respecto a las cartas notariales que mencionan en la demanda, señala que no existe ninguna constancia que certifique con su firma que ha sido recibido por su persona.
- Respecto a la denuncia archivada por daños que realizo contra la demandante no prospero por la conducta de los fiscales archivadores de Recuay y la demanda por desalojo por ocupación precaria que fue revocada en segunda instancia señaló que, es falso que en la sentencia diga que se ha dejado a salvo el derecho de la demandante.

- Acerca del certificado de posesión, es un documento que se encuentra vigente y no es materia de nulidad, pues se encuentra sustentado en el expediente administrativo n° 1545 del 06 de abril de 2015 por la Municipalidad de Recuay, por ello el juzgado no puede desconocer dicho documento, motivo por el cual la demandante solicitó en su momento la nulidad del certificado de posesión, pero resulta una acción errada ya que, solo se puede declarar la nulidad a nivel judicial. Además, mi posesión se sustenta con el Acta de Constatación por el Juez de Paz de Recuay el 23 de marzo de 2015.
- Sobre la pretensión accesoria del pago de los frutos por la crianza de aves menores, lo realiza desde el fallecimiento de sus abuelos en el inmueble de su posesión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La contestación de la demanda se sustenta en los siguientes artículos:

- Código Civil: 896°, 900° y 901°
- Código Procesal Civil: 235°

MEDIOS PROBATORIOS

- Informe n°074-2015-MOR/AIDUR-MTH.
- Informe n°011-2015-M.P.R./AIDUR-IERH.
- Acta de constatación firmada por el Juez de Paz de Recuay Manuel M. Figueroa Rondán.
- Memorial de los vecinos de Recuay que acreditan su domicilio.
- Memoria Descriptiva de los Lotes 1 y 2 de la Mz. M.
- Plano de localización del inmueble.
- Certificado de Posesión.
- Cedula de notificación del proceso de desalojo Exp. 00088-2015.

AUTO DE SANEAMIENTO

Mediante resolución n° 03 de fecha 27 de agosto de 2018 obra el auto de saneamiento en la cual se declara saneado el proceso al no deducirse ninguna excepción de trámites y se fija la fecha de 16 de octubre de 2018 para realizar la audiencia conciliatoria.

AUDIENCIA CONCILIATORIA

Con fecha de 16 de octubre del año 2018 se llevó a cabo la audiencia conciliatoria con las partes procesales; sin embargo, no se llega a ningún acuerdo conciliatorio se fijan los puntos controvertidos y se prosigue a la admisión de los medios probatorios.

- Puntos controvertidos:
 - Determinar si la accionante cuenta con el título que acredite la propiedad inmueble materia Litis denominado Lote x, Mz. x ubicado entre el Jr. xxxx y Jr. xxxx; y si procede la reivindicación como consecuencia de ello.
 - Determinar si es procedente el pago de los Frutos ascendentes a S/. 50,000.00, más los costos y costas.
 - Determinar si el demandado cuenta con un título que justifique su posesión del inmueble denominado Lote x, Mz. x ubicado entre el Jr. xxxx y Jr. xxxx.
 - Determinar si la accionante es la única titular registral y resulta la reivindicación del inmueble materia Litis.

SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA

Con fecha 21 de setiembre de 2020 el Juzgado Mixto de Recuay expide la sentencia en primera instancia conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil declarando lo siguiente:

- INFUNDADA la observación del informe pericial en fojas 211 a 212.
- FUNDADA la demanda de fojas 67 al 75 interpuesta por la demandada de iniciales Z. O. L. A. contra G. F. C. C. sobre REIVINDICACIÓN.
- Ordena el pago de la suma de S/. 5,000.00 soles por concepto de frutos y el reembolso a la demandante en ejecución de la sentencia.

RECURSO DE APELACIÓN DE SENTENCIA

Mediante escrito de fecha 29 de setiembre de 2020 el demandado presenta el recurso de apelación contra la resolución n° 19 que declara fundada la demanda de reivindicación interpuesta por Z. O. L. A., ordenando que en el plazo de seis días el demandado desocupe el inmueble denominado Lote x Mz. x y entregue el inmueble a la demandante, así como realizar el pago de S/. 5,000.00 soles por frutos y el cálculo de los costos y costas del proceso; por lo que el recurrente sustenta su recurso en los siguientes fundamentos.

FUNDAMENTOS DE APELACIÓN

Con respecto al primer punto controvertido señala que ha sido acreditada la titularidad de la demandante sobre el inmueble denominado Lote x Mz. x ubicado entre el jirón xxxx y el jirón xxxx; sin embargo, existe un vicio sobre su ubicación pues en la audiencia conciliatoria se precisa como materia Litis el inmueble denominado como Lote x Mz. x ubicado entre el jirón xxxx y el jirón xxxx, por lo que el juzgado valida dicho error que no identifica ni individualiza el inmueble, perjudicando y vulnerando el derecho al debido proceso.

Respecto al segundo punto controvertido y el pago de S/50,000.00 soles de frutos más los gastos de costos y costas se fija en la sentencia el pago de S/5,000.00 soles; sin embargo, ha sido emitida sin analizar de forma adecuada la información en los escritos de autos sobre la materia de los frutos, es por ello que señala que se debe tener presente que en la demanda primigenia señala como argumento el pago de los frutos naturales, pero son frutos civiles, por lo tanto, está mal

planteada la demanda y consecuentemente mal analizada la sentencia, ya que no existe un sustento legal y no se puede otorgar un derecho que no corresponde y otorgar un monto sin motivación.

Acerca del tercer punto controvertido el demandado posee un título que justifica su posesión, fue desvirtuada por la inscripción en los registros públicos sin un detenido análisis. Así mismo, existe un proceso judicial en el mes de octubre de 2018 sobre la nulidad del acto jurídico y a pesar de ello el juzgado no se ha pronunciado de ello. Además, la demandada no ha presentado ninguna copia legalizada de la debida tramitación de las cartas notariales, porque no existen y solo presentó copias de las cartas firmadas, por lo tanto, no puede validar dichos documentos que no aportan un valor probatorio en el proceso. Por otro lado, el apelante si ha demostrado con documentos de forma valida sus derechos sobre el bien, acreditando en la demanda de nulidad de acto jurídico los pagos respectivos del bien.

Sobre el último punto controvertido en la sentencia que es la única titular, no obstante, en la partida registral señala como titulares a la señora L. M. C. F. y a la demandante Z. O. L. A. lo cual no es correcto el análisis de la sentencia.

Por los fundamentos antes mencionado, el recurrente señala que dicha sentencia carece de sustento y motivación suficiente para declarar fundada las pretensiones y solicita que la resolución n°19 de fecha 21 de setiembre de 2018 sea revocada y declarada infundada en todos sus extremos.

SENTENCIA EN SEGUNDA INSTANCIA

Al concederse el escrito de apelación cumpliendo lo establecido por el artículo 478° concordante con el artículo 373°, el Juzgado Mixto concede la apelación con efecto suspensivo contra la sentencia plasmada en la resolución n°19. Por lo tanto, con fecha 26 de enero de 2021 la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ancash expide la sentencia en segunda instancia en la resolución n°26 declarando lo siguiente:

Fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada G. F. C. C.

- Revocar la sentencia de fecha 21 de setiembre de 2020 contemplada en la resolución n°19, en el extremo que declara fundada el pago de los frutos a favor de la demandante Z. O. L. A. y declarándola improcedente en ese extremo de la demanda.
- Confirmando la sentencia en el extremo que declara fundada la demanda de reivindicación en todo su contenido.

INTERPOSICIÓN DE CASACIÓN

Con fecha 16 de febrero de 2021 el demandado presenta el recurso de casación alegando su afectación al debido proceso, falta de motivación y derecho de propiedad, así como solicita sea **ANULATORIO TOTAL** bajo los siguientes argumentos:

- Con relación al principio de preclusión hace mención que la jueza de 1° instancia hizo caso omiso al sanear el error de la ubicación en la etapa postulatoria, requiriendo una aclaración en la audiencia de pruebas, pues ya había concluido la etapa de calificación.
- Dentro de los defectos de la motivación, se encuentra la motivación aparente, pues la jueza incurre en el error al calificar la demanda debiendo pedir la aclaración o corrección entre la ubicación del bien y su pretensión, por el contrario, señala que al oponer el certificado de posesión y no negar la ubicación señalando como valido ese hecho. Sin embargo, no es una simple aclaración sino la modificación de la demanda y vulnera el derecho al debido proceso.
- Con respecto a las pruebas de oficio, no ha considerado el proceso de nulidad pues demuestra la falta de motivación y en su defecto la motivación aparente.

- Respecto al derecho de reivindicación, primero debe ser aclarado el derecho de propiedad de la accionante con una evaluación de sus elementos, aunque no sean establecidos por la norma, de la siguiente forma:

“1. Que, acredite la propiedad del inmueble que se reclama.

2. Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer.

3. Que, se identifique el bien materia de restitución.” (casación 3436-2000-Lambayeque).

- Si bien se reconoce los requisitos, no han llevado a cabo una evaluación si la demandante cumple con dichos requisitos, por otro lado, durante el proceso el apelante si adjuntó medios probatorios que no ostenta la calidad de poseedor precario y al no ser desvirtuado de ello no recae en posesión ilegítima, por el contrario, es legítima y con derecho a poseer.

CASACIÓN 2017-2021

Con fecha 18 de setiembre de 2023, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República se pronuncia ante el pedido de casación del demandado G.F.C.C. y señala lo siguiente:

- Declara IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el recurrente por no cumplir con los requisitos que ello amerita.

IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

- **¿El demandado tiene un mejor derecho sobre el bien materia de litis por su constancia de posesión y es oponible a la demandada?**

En el presente expediente, se presenta la incógnita que el demandado alega tener un mayor derecho sobre el bien en base a la documentación presentada por su parte por sobre el contrato de compraventa y de la posterior inscripción registral a favor de la demandante, aludiendo que posee la titularidad por la constancia emitida a su favor por la Municipalidad y poniendo en duda la legalidad de dicho contrato entre la parte demandada y los propietarios de edad avanzada; es por ello que debemos analizar los derechos de ambas partes si existiesen o no y cuál de ellos es quien posee un mayor derecho.

Primero, debemos explicar el derecho real existente al caso con respecto a la posesión como parte de uno de los derechos inherentes de la propiedad, es un poseedor la persona que usa, disfruta y hasta dispone del bien, no obstante, el poseedor puede ser el propietario y por eso no reivindica porque no tiene la necesidad de accionar este elemento de propiedad, como también puede no ser el propietario y no pueda solicitar la reivindicación, pero si usa, disfruta y hasta puede disponer, como señala Avendaño & Avendaño (2017):

Sin embargo, el poseedor puede no ser el propietario. Puede incluso ser un ladrón o usurpador – es decir, una persona sin derecho – pero que de hecho ejercita poderes de propietario.

El artículo 896° del Código Civil dispone que el ejercicio de los poderes del propietario ha de ser de hecho. Con esto el código nos está diciendo dos cosas. En primer lugar, que la posesión no es necesariamente legítima. Puede ser ilegítima, esto es, contraria al derecho. Tan poseedor es el propietario como el ladrón. Ambos ejercen poderes inherentes a la propiedad. En segundo lugar, que para que haya posesión no basta un ejercicio de derecho. Dicho en otras palabras, no es suficiente que se atribuya la posesión; es indispensable que se la ejercite. En ese sentido, puede haber una persona con derecho a poseer pero que todavía no ejerce ningún poder de propietario: no es poseedor. Es el caso del comprador de una casa, que tiene derecho a poseerla porque el respectivo contrato se lo confiere, pero que no la usa ni la disfruta. (P.32)

Si bien es cierto que la relación jurídica que tiene una persona con el bien es la

constancia o legitimidad para ejercer el derecho que pueda tener o no (legitimidad o ilegitimidad) sobre él, la diferencia sencilla es que el poseedor ilegitimo no tiene el derecho a ser poseedor, y el legítimo es quien está acorde con el derecho, entonces este último tiene el derecho de pedir la restitución o lo que señale la norma como mecanismo de defensa contra el ilegitimo sobre su bien. No obstante, existe la posesión ilegitima de buena fe, esta se encuentra plasmada en el artículo 906° del código civil en la cual señala que el poseedor por falta de conocimiento o error de hecho o de derecho cree que es legítimo, por lo que estamos ante la buena fe del poseedor ilegitimo cuando existe una creencia errada sobre el bien, pero alguien puede tener la idea equivocada de su derecho a poseer un bien por la forma de su adquisición, pues el artículo 900° del código civil señala que la posesión se transfiere por los casos que señala la norma como originaria o por tradición y enfocándonos a este segundo argumento, en la jurisprudencia señala lo siguiente:

(...) A diferencia del derecho de propiedad, la posesión no se transmite por herencia; sin embargo, los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que solo favorecerá aquel que efectivamente ejerza la posesión 'del predio', pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con (...) el artículo 600 (del código civil) concordante con los artículos 900 y 902 del código civil (...). Es decir, no ha todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuo con la posesión, no siendo posible de aquel que no lo hizo (...). (casación N° 2162-2014 Ucayali)

Entonces en vista a lo que señalan los magistrados en dicha casación podemos decir, que en el presente caso el demandado antes de solicitar su constancia de posesión y del cual vamos aclarar la importancia o relevancia de dicho documento, siendo hijo de uno de los propietarios como señala el documento expedido por COFOPRI tiene la idea de que es su derecho y que la constancia solo es el reforzamiento de su posesión como propiedad; sin embargo, la relevancia de dicho documento expedido por la Municipalidad de Recuay, solo es una simple constancia y como también lo han mencionado los magistrado en el transcurso

del proceso que no tiene un valor de propiedad, es más la Ley N° 28687 en su artículo 26° señala que dichos documentos son emitidos para las facilidades de las prestaciones de servicios básicos, por ejemplo, el servicio de luz y de agua, mas no constituye algún reconocimiento que pueda afectar a los derechos del propietario o que signifique que lo convierte en propietario.

Segundo, aunando a la primera parte de esta problemática, debemos establecer que el derecho de propiedad está definido en nuestro ordenamiento jurídico (923° CC.) como el poder que ostenta una persona sobre un bien, otorgándole 4 facultades que son el uso, el disfrute, la disposición y en lo cual se basa el presente proceso, la reivindicación, este último es una facultad usada como mecanismo de protección ante terceros ya sea de buena o mala fe. La forma de adquirir el derecho de propiedad está establecida en el código civil como la apropiación, la especificación y mezcla, la accesión, la transmisión y judicialmente la prescripción adquisitiva; en el presente caso la forma de adquirir la propiedad se dio a través de la transmisión mediante el contrato de compraventa que se da entre la demandada y los expropietarios, además haciendo referencia al artículo 949° del código civil, con solo la obligación de enajenar el bien en este caso, la demandante se convierte en propietaria del bien transferido otorgándole la facultad de hacer uso del mecanismo de reivindicación ante el demandado que es la acción de recuperar un bien entre el propietario no poseedor y el poseedor no propietario. Sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico no establece requisitos específicos sobre las características de la pretensión de reivindicación, pero si nos dejan criterios de los requisitos en la jurisprudencia, por ejemplo:

“Los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, son los siguientes: 1) el accionante debe probar la propiedad del bien; 2) el demandado no debe ostentar derecho alguno que le permita mantener la posesión del bien; 3) el demandado debe hallarse en posesión del bien; y, 4) el objeto litigioso tiene que ser identificado, es decir, que el inmueble sublitis debe estar debida y adecuadamente individualizado, en cuanto al área, linderos y colindancias”. (casación n° 4428-2019- lima sur, p. 423-424)

Con respecto a dichos requisitos, la demandante prueba el primer punto con la

compraventa y la copia de la partida registral en donde la reconocen como copropietaria, el segundo punto es el que el demandado no puede probar, pues solo ostenta una constancia de posesión mas no de algún derecho de propiedad perse, el siguiente punto no es necesario mencionarlo si se cumple o no en el presente caso, pues sino, no existiera tal proceso y el último punto con ayuda de la diligencia pericial es que se termina de identificar y dar conformidad a las delimitaciones del bien materia de litis. Es por ello, que el demandado no tiene un mejor derecho por sobre el que demostró la demandante y la acción reivindicatoria se da a su favor.

¿Resulta el pago de los frutos que señala la demandante?

Los frutos se considera a la producción que ofrece un bien sin que sea modificado su integridad de este, tiene así mismo tres tipos de clasificación, los frutos naturales, los industriales y los civiles; el primero son los que netamente nacen sin ningún tipo de intervención humana, los industriales son los que con ayuda de la intervención humana produce dichos frutos y los civiles son los que en base a una relación jurídica el bien en consecuencia produce el fruto. Así mismo, nuestro ordenamiento establece que en relación al cómputo de los frutos el cual entendemos de forma económica, debe restar los gastos realizados para lograr dicha producción de frutos y desembolsarlo. Teniendo este concepto claro, en el proceso de análisis, la demandante al momento de realizar la compraventa, no se estipula si los expropietarios se dedicaban a la crianza de aves menores y que también estaban incluyendo en la venta dicha producción avícola, además, durante el proceso se llevó a cabo la diligencia pericial en donde se constató que en el bien utilizado por el demandado como patio/solar se encontraban plantaciones y crianza de aves menores, pero que en la contestación de la demanda y apelaciones el demandado siempre sostuvo que la producción de dichos frutos industriales eran suyos, por el contrario la demandada no presento ningún alegato que acredite que la venta incluía dichas actividades y obtención de frutos, así como tampoco que ellos hayan sido los que generaban esos frutos o de alguna manera hayan sido dueños de dichos animales. Además, la presentación de medios probatorios son motivación de parte y en el presente caso la demandada es quien debe presentarlos ya que señalaba que había perdido

dichos durante el tiempo que se llevó a cabo la compraventa hasta la ejecución de la sentencia un perjuicio por no percibirlos. Aunado a ello, la demandante señala en su pretensión accesoria que eran frutos naturales, pero en base a lo explicado líneas arriba los frutos eran industriales y en ese aspecto debería ser desestimado en su totalidad porque no cabe en el criterio del fruto natural que exigía.

ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS

PRIMER PUNTO ANALIZADO

Habiendo analizado las problemáticas del presente caso en el capítulo anterior, la compraventa que realizó la demandante ante el juez de paz y luego ante el notario para que finalmente haya sido inscrito en los Registros Públicos se encuentran acreditados; durante el proceso no se ha demostrado la mala fe de la demandante, así como tampoco una mala praxis de los representantes de la justicia como alegaba el demandado con respecto al juez de paz y el notario con quienes suscribieron el contrato, así como también con los pagos tributarios del predio. No obstante, sigue siendo cuestionable e insuficiente para el demandado, por ello no considera que sean criterios para declarar fundada la demanda.

Así mismo, la posesión del demandado no se ha cuestionado durante el proceso, pues como ya se ha mencionado en el análisis de la problemática, la constancia de posesión no representa un interés relevante para la acreditación de un derecho de propiedad y como se ha establecido líneas arriba que sea propietario no necesariamente puede gozar de la posesión, pero no significa que no tenga las herramientas para protegerse ante terceros; ni tampoco que el poseedor use, disfrute o disponga del bien durante siendo no propietario.

Para finalizar el primer cuestionamiento la reivindicación se acredita con los documentos anexados de las partes, fundamentos dogmáticos y jurídicos que la demandante tiene el derecho de propiedad sobre el bien materia de litis y es oponible el derecho de reivindicación ante el demandado.

SEGUNDO PUNTO ANALIZADO

Con respecto a los frutos que solicito la demandante no es suficiente el contrato que se dio con los extitulares, ya que no se ha estipulado las condiciones o en su defecto los elementos que contenía la venta, es por ello que, la apelación en primera instancia es revocado en ese extremo, pues ni los documentos, ni los fundamentos de hecho existió algún indicio que deba acreditar que los frutos sean a favor de la demandante, pues existe la diferencia entre los frutos que solicita y la falta del sustento por su parte.

Por otro lado, el pronunciamiento que solicita el demandado con respecto al proceso de nulidad, si bien es cierto el demandado dio a conocer dicho proceso y por ello el juez que lleva a cabo el proceso debe emitir algún pronunciamiento pues tiene relevancia con el tema de fondo, también es cierto que el proceso no tiene ningún efecto a favor del demandado pues se declaró en abandono y fue contexto que dio a conocer el mismo demandado por lo tanto, no recae en algún aspecto positivo o negativo en la sentencia.

ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Respecto a la sentencia en primera instancia, estoy de acuerdo en el extremo de la pretensión principal que es la reivindicación del bien, pues se ha demostrado en los fundamentos de su decisión que la demandante si cumple con los criterios y formalidades para que ostente el derecho de propiedad sobre el bien materia de litis.

No obstante, con respecto al pago de frutos, no estoy de acuerdo, pues la jueza no tiene la debida motivación para establece el monto de S/. 5,000.00 nuevos soles por concepto de frutos que supuestamente dejo de percibir la demandada, así como tampoco establece la demandada de que los frutos hayan sido de los expropietarios y tampoco de qué manera le ha perjudicado dichos frutos, respaldo

mi posición en los artículos 892° y 893° del código civil, pues existe también el computo monetario de dichos y que tampoco se aclaró durante el proceso.

Así mismo, tampoco estoy de acuerdo con el último punto controvertido, pues si bien la sala declara fundada la pretensión principal de la demanda, dentro de los puntos controvertidos la sala analizó si la demandante es la única propietaria y confirma dentro de sus fundamentos que si lo es, pero en la partida registral señala como copropietarias del bien inmueble ubicado entre los jirones xxxx y xxxx a L.M.C.F. y a Z.O.L.A., por lo que estaría contradiciendo o vulnerando los derechos de la otra copropietaria, además que, nunca fue notificada del proceso como parte involucrada.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Estoy de acuerdo en los extremos de la pretensión principal de reivindicación, pues como lo señale líneas arriba no encuentro ningún argumento o fundamento que pueda demostrar que el derecho de reivindicación que posee la demandante como mecanismo de defensa de su propiedad demuestre lo contrario. Con respecto al demandado, si bien es cierto, su posesión y su constancia de ello es un medio para poder acceder al derecho de propiedad como es el caso del proceso de prescripción adquisitiva; sin embargo, dicho proceso es solicitado de parte y no por intervención del juez.

De igual forma, estoy de acuerdo con el extremo de revocar el pago de los frutos a la demandada, pues como bien señalé en el análisis de las problemáticas los frutos que solicita la demandante son errados pues la crianza de aves y plantaciones como se da en el presente caso, son frutos industriales mas no naturales, además que si hubiese señalado que fueron frutos industriales no ha generado convicción durante el proceso por falta de pruebas, es por ello que en la sentencia de segunda instancia la magistrada señala que no hay motivación suficiente para darlo como fundada dicha pretensión.

Sin embargo, la sala superior sigue manteniendo la postura de declarar única titular del bien y menciona en sus fundamentos el artículo 979° del código civil como el derecho de reivindicar de los copropietarios entre otras acciones; no

obstante, considero que la sala tiene el deber de emitir un pronunciamiento sin futuro perjuicio o incrementar innecesariamente el tránsito de cualquier tipo de procedimiento judicial, además que es un hecho verificado con los registros presentados entre los anexos.

CONCLUSIONES

- El presente caso si bien es cierto, que cualquier persona con las facultades que la normatividad exija pueden vender o realizar cualquier acto que lo permita el derecho debemos siempre tener en cuenta las consecuencias de no ser tan cautelosos al momento de realizar un acto jurídico con otra persona, pues desde el año 2015 hasta el momento de la ejecución del lanzamiento del predio, transcurrieron ocho años en los cuales la demandada pudo hacer uso de bien adquirido, si los ex propietarios hubiesen realizado el desalojo o exigirle al demandado la restitución del bien, pues contaban con el documento pertinente que acreditaba su propiedad.
- Asimismo, con respecto al demandado encuentro su actitud como un aminorado dilatorio durante todo el proceso, que si bien es cierto puede defender su posesión es siempre y cuando sea bajo justo título, pero la apertura de los procesos paralelos sabiendo que no tenían base jurídica, es un mal uso de nuestro ordenamiento y un perjuicio a la sociedad por la carga procesal que maneja nuestro estado, no solo en el Poder Judicial, sino también a nivel del Ministerio Público.
- Con referencia a lo que pudo realizar el demandado para preservar la posesión que llevó años, es la prescripción adquisitiva con anterioridad, asumiendo que su desconocimiento trato de realizarlo durante el proceso en curso de reivindicación, sin embargo, los presupuestos para dicha acción son que mantenga la posesión de forma continua, pacífica y pública; sin embargo, estos requisitos se quebraron en el momento en el que recibe las cartas notariales.

- Por último, la acción de reivindicación del cual se basa el presente informe jurídico es un mecanismo del cual nosotros podemos exigir la restitución de la posesión siendo titulares, sin embargo, es un proceso amplio del cual debemos tener la documentación necesaria para el momento de presentarla como medio probatorio, pues al estar del otro lado una persona que posee, también puede tener medios de prueba que puedan prevalecer por sobre la nuestra, pero es un mecanismo que al final cumpliendo los requisitos que deja nuestra jurisprudencia podemos preservar nuestro bien.

BIBLIOGRAFIA

- Corte Suprema de Justicia de la Republica (2000). Casación N° 3436-2000, Lambayeque.
- Avendaño Valdez, J & Avendaño Arana, F. (2017). Derechos Reales. Fondo Editorial PUCP.
- Corte Suprema de Justicia de la Republica (2014). Casación N° 2162-2014, Ucayali.
- Congreso de la Republica (2006). Ley N° 28687 – Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Juristas Editores E.I.R.L. (2024). Código Civil Peruano. Editorial Juristas Editores.
- Juristas Editores E.I.R.L. (2024). Código Procesal Civil Peruano. Editorial Juristas Editores.
- Corte Suprema de Justicia de la Republica (2019). Casación N° 4428-2019, Lima sur.

389
Asientos
electrónicos
nuevos

Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ancash

Expediente : 0123-2020-0-0201-SP-CI-01
Materia : Reivindicación
Relator : Leoncio Gabriel Asís Sáenz.
Demandante : [REDACTED]
Demandado : [REDACTED]

Sentencia de segunda instancia

Resolución N° 26

Huaraz, veintiséis de enero de dos mil veintiuno

Visto en audiencia pública virtual el expediente remitido por el Juzgado Mixto de Recuay, con apelación de sentencia, para resolver.

Antecedentes:

De la demanda¹

El 23 de febrero del 2015, mediante contrato privado de compraventa con firmas legalizadas ante el Juez de Paz de Recuay, doña [REDACTED] adquirió la propiedad del inmueble urbano, ubicado entre e [REDACTED] distrito y provincia de Recuay, de un área 370.60 m2, inscrito en la partida N° 37000708 de la Zona Registral N°VII- sed e Huaraz; de sus anteriores propietarios [REDACTED] quienes a la vez contaban con título otorgado por COFOPRI; precisando que habiendo fallecido [REDACTED] intervino su cónyuge [REDACTED] con

¹ Pág. 66 - 74.

autorización de sus hijos [REDACTED]
[REDACTED]

El día 6 y 11 de marzo del 2015, los ex propietarios cursaron cartas notariales [REDACTED] fin de que desocupen el inmueble sub Litis.

El 27 de agosto del 2015 dicha compraventa fue elevada a escritura pública e inscrita en la partida registral N° [REDACTED] acto en la que intervinieron los herederos de [REDACTED] conforme a la sucesión intestada inscrita en la partida registral N° [REDACTED]

[REDACTED] requirió la entrega del inmueble a [REDACTED] mediante carta notarial de fecha 4 de setiembre del 2015, sin embargo, el demandado lejos de cumplir con el requerimiento, la denunció por el delito de usurpación, la misma que fue desestimada preliminarmente.

Por estos hechos don [REDACTED] interpone demanda contra [REDACTED] pretendiendo como principal la reivindicación del citado inmueble (posteriormente aclarado) la que se encuentra en posesión del demandado; y como pretensión accesoria solicita el pago de frutos por la suma de s/. 50.000.00 soles con costas y costos del proceso.

De la contestación de demanda²

El demandado pretende que la demanda se declare improcedente, por los siguientes fundamentos:

En el bien materia de reivindicación se encuentra en posesión desde hace 30 años a la fecha de presentación de la demanda, en mérito al certificado de posesión otorgado por el municipio de Recuay, sustentado en el expediente administrativo 1545 del 06 de abril del 2015 del lo [REDACTED] del barrio de Recuay Bajo, emitido por los funcionarios de la comuna en uso de sus facultades que le confiere la ley. Además, su derecho de posesión se sustenta en el

² Pág. 95-103

390
-15centa
reventa

acta de constatación del juez de paz de Recuay de fecha 23 de marzo del 2015 y otros documentos.

El hecho de criar aves menores y que por ello debe pagarle a la demandante, es una apreciación ridícula y mezquina, pues lo hace en un inmueble de su posesión.

Si bien los linderos y medidas perimétricas no coinciden con el certificado de posesión donde aparece el área de 495.40m2 y el inmueble que reclama la demandante tiene un área de 370.60m2, pero ello deberá ser determinado en la Inspección Judicial.

La demandante adquirió la propiedad de personas más de 80 años, en el contrato privado se hace referencia, que se realiza con autorización de los hijos de [REDACTED] pero en el mismo no aparece dicha autorización, por lo que dicho documento es incompleto y nulo; el juez de paz afirma que los vendedores gozan de buena salud, pero no hay documento que acredite ello. Es falso que los ex propietarios le hayan remitido cartas notariales. Finalmente, es falso que la sala civil dejó a salvo su derecho de la demandante.

De la sentencia³

Contenida en la resolución 19 de fecha 21 de setiembre del 2020. Declara infundada la observación al informe pericial, y fundada la demanda; por los siguientes fundamentos:

- ~~La observación pericial fue resuelta por los peritos en la audiencia de explicación,~~ quienes dijeron que existe un error de 5% en el área demandada; además la pretensión de la actora ha sido aclarada en la audiencia de conciliación y resolución de folios 250, incluso las

³ Pág. 264 - 277

colindancias descritas en el informe pericial coinciden con los títulos de propiedad por lo que dicha observación es infundada.

- La demandante ha acreditado su titularidad del inmueble materia.

- La presunción de propiedad del demandado ha sido desvirtuado con el título de propiedad del demandante de conformidad con lo dispuesto por el artículo 912 del C.C. pues el demandado no tiene título de propiedad que se oponga al de la actora.

- El inmueble ha sido identificado con la resolución N° 18, (aclara el predio de reivindicación), inspección judicial e informe pericial, como inmueble urbano lo [REDACTED] bicado en el [REDACTED] [REDACTED] con área de 370.60m² del distrito y provincia de Recuay, cuyos linderos se precisan en la sentencia.

- Sobre el pago de frutos no ha sido contradicho por el demandado, además con la inspección judicial e informe pericial se ha acreditado que el inmueble viene siendo utilizado por el demandado con la crianza de animales menores y plantas ornamentales, pese a que se ha requerido su entrega por cartas notariales, pero no lo ha hecho, concluyendo que existe una posesión de mala fe por lo tanto debe responder por el pago de frutos.

Del recurso de apelación⁴

El demandado pretende que la sentencia se revoque y reforma se declare infundada la demanda en todos sus extremos. De lo que se desprende que no cuestiona el extremo de la sentencia que declara infundada la observación al informe pericial, pues tampoco ha formulado agravio alguno al respecto.

La apelación se sustenta en los siguientes agravios:

⁴ Pág.287 - 294.

391
desent
volutu

- Respecto del primer punto controvertido, en la audiencia de conciliación se incurrió en vicio, pues hay divergencia en la identificación del inmueble entre la demanda y la sentencia, vulnerándose su derecho al debido proceso.
- Con relación al segundo punto controvertido, no es correcto que no haya contradicho la demanda, pues en su contestación de demanda señaló que no está de acuerdo con ello; además se pretende los frutos naturales por el usufructo, lo que es incoherente debido a que el usufructo es un fruto civil por lo que la demanda está mal planteada, y no corresponde otorgar dicho concepto por no tener sustento legal.
- En lo atinente al tercer y cuarto punto controvertido, de la revisión de la partida registral ofrecida por la demandante, se advierte que ella no es la propietaria del 100% del inmueble pues las titulares son la actora [REDACTED] (fallecida) quien no ha sido incorporada al proceso, menos han sido incorporados sus herederos pese a ello se ha considerado como única titular a la demandante.
- Existe un proceso de nulidad de acto jurídico en que se cuestiona la irregular transferencia a favor del demandante que feneció por abandono, pero se presentó otra demanda que se encuentra en calificación.
- La sentencia carece de motivación y sustento a fin de declarar fundada la demanda, pues la demanda contiene muchos errores que el jugador ni puede validar en desmedro del recurrente.

Análisis factico y jurídico:

1. La Constitución Política del Estado⁵ y la Ley Orgánica del Poder Judicial⁶ garantizan el derecho de las partes a pedir la revisión de una decisión judicial por parte de una instancia de mayor

⁵ Inciso 6 del artículo 139
⁶ Artículo 11 del Texto Único Ordenado de la L.O.P.J.

jerarquía, para que se reforme o se anule lo resuelto en primera instancia.

2. ~~El demandado sustenta su recurso de apelación argumentando que la sentencia carece de motivación para declarar fundada la demanda~~ por los errores que contiene la demanda que se han validado en su perjuicio; ~~sin embargo, no ha precisado cuál sería el defecto de motivación~~, limitándose a cuestionar los errores de la demanda y la convalidación de los mismos; que también se han expresado en los cuestionamientos de fondo; por lo que, serán analizados en los subsiguientes fundamentos.
3. Sobre la motivación de la sentencia, ésta contiene motivación suficiente, pues expresa las razones de hecho y de derecho indispensables que permiten tanto los cuestionamientos de fondo, como el análisis que al respecto pueda hacer este colegiado; por lo que, ~~no se encuentra ausencia de argumentos o de fundamentos~~.
4. ~~Sobre los cuestionamientos de fondo~~. De conformidad con el artículo 923 del C.C. *La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien*. En la Casación N°1695-2002 La Libertad, la Corte Suprema define la acción reivindicatoria como:

(..) figura normativa considerada como un derecho real de naturaleza imprescriptible que otorga al justiciable el poder jurídico para que en su condición de propietario no poseedor de un bien exija al órgano jurisdiccional, ordene la entrega del mismo, de aquél que lo posee sin tener la condición de propietario.

Asimismo, afirma que, para atender una acción reivindicatoria hacen falta tres requisitos esenciales:

- a) El título legítimo de propiedad
- b) Que el bien se halle en posesión del demandado, y

392
Asientos
novena y
ds

c) La identidad entre el bien y el título de propiedad del referido bien⁷

5. Conforme es de verse del certificado literal de la partida [redacted] de la Zona Registral N°VII- sede Huaraz, la demandante tiene la condición de copropietaria de dicho inmueble, siendo propietaria del 75% de acciones y derechos del inmueble [redacted] Centro Poblado Recuay provincia y distrito del mismo nombre departamento de Ancash; en tanto [redacted] [redacted] propietaria de los restantes 25% de acciones y derechos.

6. Respecto de la identidad del inmueble. Conforme lo sostiene el apelante la demandante en su demanda pretende la reivindicación del inmueble ubicado entre [redacted] del distrito de y provincia de Recuay, de un área 370.60 m2, inscrito en la partida [redacted] de la Zona Registral N°VII- sede Huaraz; sin embargo, en la sentencia se ordena la reivindicación del inmueble ubicado entre [redacted]

7. Sobre este cuestionamiento, el demandante conoce que, en sus fundamentos de hecho, la demandante identificó el inmueble como [redacted] (primer fundamento de hecho), pues fue notificado con la demanda y, al contestarla reconoce que se encuentra en posesión del mismo inmueble y que cuenta con certificado de posesión.

8. Si bien es cierto, la señora juez incurrió en error al calificar la demanda, pues debió pedir la aclaración, ante la disimilitud entre la pretensión y el fundamento de hecho; el demandado identificó claramente que se trataba del mismo inmueble que poseía e incluso opuso su constancia de posesión, del que se desprende que el inmueble colinda por el este con [redacted] y por el norte [redacted]

⁷ Cuarto y noveno Fundamento de la CAS. N°1695-2002 LA LIBERTAD, emitido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, en el Recurso de Casación interpuesto por Aida Adriana Mannucci Vega, contra Pedro José Segura Nunja y otro, sobre acción reivindicatoria

9. Así mismo el demandante conoce que dicho error en la formulación de la pretensión [REDACTED] fue aclarado por la demandante en la audiencia de conciliación a la que asistió el demandado y su abogada, donde al fijarse los puntos controvertidos, la defensa de la demandante advirtió el error y lo aclaró y, al correrse traslado al demandado éste indicó que la pretensión es en la dirección indicada en su demanda, pero no negó que se tratara del mismo inmueble.
10. Mediante resolución 18 (Pág.251) la señora jueza tuvo por aclarada la pretensión principal sobre la ubicación del inmueble, así como el auto admisorio, el primer y cuarto punto controvertido, respecto del [REDACTED] debiendo decir [REDACTED] Dicha resolución 18 fue notificada al demandado con fecha 8 de agosto de 2020 a las 17:07:35 hrs. conforme es de verse de la página 263, sin que el demandado haya interpuesto recurso de apelación.
11. En consecuencia, consintió el contenido de la misma; por lo que, su argumento impugnatorio respecto de la identificación del inmueble, debe ser desestimada; más aún cuando no existe perjuicio ni afectación a su derecho de defensa, conforme se ha detallado en el fundamento 7, 8 y 9.
12. Sobre el cuestionamiento a que la demandante no es propietaria del 100% de acciones y derechos del inmueble que pretende reivindicar, y la titular [REDACTED] no ha sido incorporada, tampoco sus herederos, considerando como única titular a la demandante. El artículo 979 del C.C. prevé que *cualquier copropietario puede reivindicar el bien común, asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones;* siendo ello así, debe desestimarse este agravio.
13. Sobre el argumento que existe un proceso de nulidad de acto jurídico en que se cuestiona el título de la demandante, el propio

393

Asientos
10/10/10 y
6/10/10
As

~~demandado reconoce que el mismo culminó sin declaración sobre el fondo, por abandono y, si bien afirma que presentó otra demanda, la misma se encuentra en calificación según su propia versión; por lo que, en tanto el título no haya sido declarado nulo, su validez se presume; en consecuencia, surte efectos.~~

14. En el presente proceso, ~~no existe controversia respecto a que el demandado se encuentra en posesión~~ del inmueble materia de pretensión, pues nos sólo lo afirma en sus fundamentos de hecho, sino que también lo prueba, conforme es de verse de su constancia de posesión, ~~con el que pretende oponer un mejor derecho a poseer el inmueble.~~

15. Sin embargo, ~~si bien sostiene que posee por más de 30 años el inmueble, no posee con título para poseer, su constancia de posesión es solo ello, una constancia, certificación o reconocimiento del ejercicio de la posesión de facto, sin título.~~

16. Así mismo, ~~si bien es cierto que de conformidad al artículo 950 del C.C. la posesión continua, pacífica y pública es fuente de derechos y una forma de acceder a la propiedad, éste requiere ser declarado a petición de parte, vía acción, a efectos que previa actividad probatoria sea declarada; de tal forma que pueda ser opuesto al propietario;~~ lo cual no ha ocurrido en el presente caso, pues el demandado no ha probado ello.

~~Razones por las cuales, la sentencia que declara fundada la demanda de reivindicación, debe ser confirmada.~~

17. Con relación a la pretensión de frutos, la sentencia se sustenta en que el demandado no contradijo la misma, por el contrario, admitió que posee el inmueble y se dedica a la crianza de animales menores, lo que fue acreditado con la inspección judicial, de lo que deduce que se encuentra usufructuando el inmueble en desmedro de la demandante al habersele requerido

su entrega mediante carta notarial y proceso de desalojo; por lo que debe pagar 5,000 soles.

18. De conformidad con el artículo 891 del C.C. "Los frutos son naturales, industriales y civiles. Son frutos naturales los que provienen del bien, sin intervención humana. Son frutos industriales los que produce el bien, por la intervención humana. Son frutos civiles los que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica".

19. Así mismo de conformidad con el artículo 892 del C.C. "*Los frutos naturales, industriales y civiles pertenecen al propietario, productor y titular del derecho respectivamente, sin perjuicio de los derechos adquiridos*" y para su cómputo, el artículo 893 del C.C. prevé que, para los frutos industriales o civiles, se rebajarán los gastos y desembolsos realizados para obtenerlos.

20. En el presente caso la demanda resulta insuficiente para un análisis de fondo de la pretensión, en razón que no ha distinguido qué tipo de fruto pretende; de otro lado, si bien es cierto que ha precisado que los frutos estarían constituidos por el provecho que obtiene el demandado con la crianza de aves y cultivo de plantas ornamentales, estos pertenecerían al propietario, productor y titular.

21. No obstante, no aparece claro en la demanda en qué medida tendría participación la demandante; más aún cuando para su cómputo habría que efectuar una liquidación deduciendo los gastos; lo cual no ha sido postulado ni desarrollado por la demandante, mucho menos probado.

22. De allí que el monto señalado por frutos resulta arbitrario al no explicitarse la forma en la que se ha arribado a dicha conclusión; por lo que, debe revocarse la sentencia en este extremo y reformándola declararse improcedente.

394
Asesoría jurídica y
30/5
1

Decisión:

Por las consideraciones de hecho y de derecho anotadas, en ejercicio de las competencias otorgadas por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, y el artículo 39 y 40 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial;

Declararon fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por el demandado [REDACTED] en consecuencia:

Revocaron la sentencia contenida en la resolución 19 de fecha 21 de setiembre del 2020, ~~en el extremo que declara fundada la demanda de frutos~~ interpuesta por [REDACTED] contra [REDACTED] ~~reformándola~~ **declararon improcedente la demanda en éste extremo.**

Confirmaron la sentencia, ~~en el extremo que declara fundada la demanda de reivindicación~~, con todo lo demás que contiene al respecto.

Notifíquese y devuélvase al Juzgado de origen.

Ponente Magistrada Eva Luz Tamariz Béjar.

Señoras:

Brito Mallqui

Huerta Suárez.

Tamariz Béjar.