

SENTENCIA

Resolución Número TRECE

La Molina, diecinueve de diciembre de dos mil catorce

I. ANTECEDENTES

LUIS GERMAN MENDIVIL APARICIO interpuso demanda de reivindicación contra JACINTA DEL PILAR MADALENGOITIA DIAZ, BARBARA LEONELLA QUEVEDO MAZA, FABIAN SANTIAGO QUEVEDO MADALENGOITIA Y RODRIGO MAURICIO QUEVEDO MADALENGOITIA, a fin de que le restituyan el predio de su propiedad que forma parte de la denominada "Parcela 8", constituida a su vez, por la parte integrante de los cerros rústicos del Fundo Rinconada de Ate o Pampa Grande, con una extensión de 38,718 m2 (treinta y ocho mil setecientos dieciocho metros cuadrados), y que corre inscrita en la Ficha N° 251086 continuada en la Partida Electrónica N° 45046451 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Con resolución número uno (fojas 60) se admitió a trámite la demanda vía proceso conocimiento, corriéndose traslado de la misma a la parte demandada por el término de ley.

Los demandados, con escrito de fecha 03 de marzo de 2009 (fojas 109-120), presentaron su contestación de demanda solicitando se declare improcedente la demanda debido a que el supuesto título de propiedad del accionante adolece de nulidad manifiesta al no haberse sujeta a la formalidad prescrita por ley: 1) toda vez que, no se habría cumplido con la formalidad establecida en el artículo 6 del Decreto Supremo N° 007-88-VC, que dicta disposiciones que permitan preservar el dominio del Estado sobre los terrenos eriazos ubicados en zonas urbanas, el cual establece que para la transferencia de predios eriazos entre particulares la Dirección Nacional de Bienes Estatales (hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) debe emitir una certificación negativa de la naturaleza eriaza del terreno objeto del presente proceso judicial; 2) El demandante no es propietario del inmueble en controversia, ya que le fue transferido por una persona que no tiene la propiedad del mismo; 3) La transferencia fue realizada por apoderados carentes de facultades para vender; 4) En la transferencia no intervinieron todos los copropietarios del inmueble, no existiendo la manifestación de voluntad del agente; y, 5) el demandante no es propietario del bien, ya que el título que sustenta su supuesto derecho es manifiestamente nulo, al no haberse independizado ni individualizado el bien materia de transferencia.

Mediante resolución número dos (fojas 130-132) se declara saneado el proceso y con resolución cuatro (fojas 174-177) se fijan los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes; con fecha 17 de diciembre de 2013 se realizó la diligencia de Inspección Judicial (fojas 251-252) en el bien materia de litis y con fecha 19 de diciembre de 2013 se continuó con la audiencia de pruebas; en ese mismo acto el abogado de la parte demandante rindió su informe oral; y, habiéndose notificado dicha

audiencia a la parte demandada que no asistió, presento sus alegatos a fojas 264- 274; y, con fecha 22 de octubre último los abogados de las partes rindieron su informe oral, siendo el estado de los presentes autos el de emitir sentencia.

II. CONSIDERANDOS

Primero. Conforme al artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”, en atención a ello, el demandante solicita la restitución del predio de su propiedad que forma parte de la denominada “Parcela 8”, constituida a su vez, por la parte integrante de los cerros rústicos del Fundo Rinconada de Ate o Pampa Grande, con una extensión de 38,718 m², y que corre inscrita en la Ficha N° 251086 continuada en la Partida Electrónica N° 45046451 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, titularidad que es cuestionada por la demandada.

Segundo. La controversia en el presente proceso se centra en determinar si la parte demandante es propietaria del predio que los demandados ocupan y que se encuentra en un área de mayor extensión, denominada “Parcela 8”, constituida a su vez, por la parte integrante de los cerros rústicos del Fundo Rinconada de Ate o Pampa Grande, con una extensión de 38,718 m² (treinta y ocho mil setecientos dieciocho metros cuadrados), y que corre inscrita en la Ficha N° 251086 continuada en la Partida Electrónica N° 45046451 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Tercero. Por lo que, debe tenerse presente que el derecho de propiedad se encuentra garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. Este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades se ejerzan en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. Por su parte, el artículo 70° de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad.

Cuarto. Del mismo modo, el artículo 923 del Código Civil establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Quinto. Conforme a la normas citadas, se puede advertir que el derecho de propiedad que le otorga al titular ejercer las atribuciones que a este derecho le han sido conferidos, como el de reivindicar el bien.

Sexto. La reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen previo sobre la propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho de quien la interpone y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre que aquél

recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario por el tercero que la posee.

Séptimo. Guillermo Cabanellas define a la reivindicación como la “Recuperación de lo propio, luego del despojo o de la indebida posesión o tenencia por quien carecía de derecho de propiedad sobre la cosa”.

Octavo. En el mismo sentido, Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic, indican que “la reivindicación es la acción dirigida al reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su dueño por el tercero que la posee”²

Noveno. Conforme a la doctrina antes indicada, la reivindicación es la más importante de las acciones reales y la más eficaz defensa de la propiedad; y, para que proceda la acción reivindicatoria, es necesario por una parte, que el actor sea propietario y lo demuestre – mediante el justo título– y, por la otra parte, los demandados sean poseedores o detentadores del bien reivindicado.

Décimo. En el ámbito jurisprudencial, a través de diversas ejecutorias ha establecido cuales son los requisitos para que proceda la acción reivindicatoria, tal es así que mediante la sentencia de Casación 3436-2000-Lambayeque se establece que “la procedencia de la acción reivindicatoria se define por la concurrencia de los siguientes elementos: a) Que, la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien; b) Que, esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad, c) Que, el bien sea una cosa determinada”.

Undécimo. En atención a lo establecido por la ley, la jurisprudencia y la doctrina, los requisitos para que proceda la reivindicación son:

- La demostración del derecho de propiedad por parte del o los reivindicantes mediante justo título: a este respecto la doctrina y la jurisprudencia han sido consistentes en admitir que la propiedad sólo se demuestra mediante documento que acredite la misma, debiendo cumplir dicho documento con las formalidades de ley que le permitan gozar de sus amparos legales, y que para el caso de autos por tratarse de la reivindicación de un bien inmueble, el medio idóneo para probar el derecho de propiedad sobre dicho inmueble ante el o los poseedores, necesariamente tiene que ser un título registrado.

- La identidad entre la cosa que quieren reivindicar y la que posee el o los demandados: ante éstas circunstancias es necesario individualizar o particularizar con sus linderos, ubicación y adquisición el bien que se quiere reivindicar y que el mismo concuerde entre lo señalado con el que posee el o los demandados; y,

- Que el o los demandados sea o sean el o los poseedores del bien objeto de la reivindicación: ello es consecuencia de la acción misma, pues no se concibe que se quiera reivindicar un bien inmueble que no esté poseído por el accionado en reivindicación.

- El demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien

Duodécimo. En el presente caso, el actor pretende la restitución del predio de su propiedad que forma parte de la denominada "Parcela 8", constituida a su vez, por la parte integrante de los cerros rústicos del Fundo Rinconada de Ate o Pampa Grande, con una extensión de 38,718 m²), y que corre inscrita en la Ficha N° 251086 continuada en la Partida Electrónica N° 45046451 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima

Decimotercero. En atención a ello, se puede colegir de los medios probatorios actuados que, el demandante ha acreditado su derecho de propiedad con la copia literal de la Partida Electrónica 13218541 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (foja 339) del predio denominado Parcela N° 8, con un área de 38,718 m², en el cual se advierte que el demandante adquirió la titularidad del inmueble, en mérito al contrato de donación celebrado con su anterior propietario Germán Aparicio Valdez, protocolizado mediante Escritura Pública de fecha 09 de junio de 2008.

Decimocuarto. En dicho documento, se indica que el demandante tiene el dominio de la Parcela 8 en mérito contrato de donación celebrado con su anterior propietario Germán Aparicio Valdez, protocolizado mediante Escritura Pública de fecha 09 de junio de 2008, documento que por el principio de legitimación establecido en el artículo 2013° del Código Civil, se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Decimoquinto. Respecto de este aspecto, la parte demandada refiere que el título de propiedad del demandante, adolece de nulidad manifiesta al no haberse sujetado a la formalidad prescrita por ley, toda vez que, no se habría cumplido con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Supremo N° 007-88-VC, que dicta disposiciones que permitan preservar el dominio del Estado sobre los terrenos eriazos ubicados en zonas urbanas, el cual establece que para la transferencia de predios eriazos entre particulares la Dirección Nacional de Bienes Estatales (hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) debe emitir una certificación negativa de la naturaleza erianza del terreno objeto, sin embargo, no ha tomado en consideración que mediante la Ley 29151 y su reglamento se establecieron las normas que regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, normativa que no establece como requisito el documento mencionado, derogando tácitamente lo dispuesto por el artículo 6° del Decreto Supremo N° 007-88-VC, tal es así que en Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, no lo contempla, por lo que, el título de propiedad que presenta el demandante no adolece de vicio alguno de nulidad.

Decimosexto. No resultando tampoco pertinente lo expuesto por la demandada, quien refiere que el demandante no es propietario del inmueble, por cuanto, por escritura pública de fecha 02 de agosto de 2007, otorgada por el Notario Fausto Montoya Romero, se independizó el área de terreno de 38,718.00 m² denominada Parcela N° 8 y se

transfirió el mismo al señor Germán Aparicio Valdez, quien mediante escritura pública de fecha 09 de junio de 2008, transfieren los derechos y acciones que le corresponden al señor Luis Germán Mendivil Aparicio, derecho que fue inscrito en la Partida N° 13218541 de la Zona Registral N°IX Sede Lima.

Decimoséptimo. En tal sentido, se encuentra claramente establecido el derecho de propiedad del demandante, por lo que, en atención a ello, tiene expedito su derecho para iniciar un proceso de reivindicación a fin de que se reconozca su dominio y se le restituya el bien que indebidamente viene siendo poseído por un tercero, acreditándose con ello el primer requisito.

Decimooctavo. De otro lado, con relación a la identidad entre la cosa que quieren reivindicar y la que posee el o los demandados, debe indicarse que como ha quedado establecido precedentemente, parte del predio denominado Parcela N° 8 se encuentra ocupado por la demandada, conforme se expone en el informe pericial actuado en el proceso y, que obra a fojas, en el que se indica que la demandada ocupa un área de 4726 m², área de terreno que se encuentra debidamente identificada en la lamina PP- 01 del informe pericial, la cual se encuentra ocupada efectivamente por los demandados, hecho que no ha sido desvirtuado por la parte demandada, cumpliéndose así con el segundo y tercer requisito establecido.

Decimonoveno. Respecto al último requisito, esto es que el demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien, sobre el particular debe indicarse que los demandados no han presentado título alguno que le permita gozar de algún derecho sobre el bien, toda vez que en la contestación de la demanda, se han limitado a cuestionar la validez de título de propiedad del demandante, sin presentar medio probatorio alguno que acredite la titularidad del área de terreno que ocupa y que es materia del presente proceso.

Vigésimo. Por lo expuesto, se puede colegir que se ha cumplido con todos los requisitos para que proceda la reivindicación, debiendo en consecuencia ampararse la demanda interpuesta.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación, la señora Magistrada del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Este, ha resuelto:

III. FALLO

Declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por LUIS GERMAN MENDIVIL APARICIO contra JACINTA DEL PILAR MADALENGOITIA DIAZ, BARBARA LEONELLA QUEVEDO MAZA, FABIAN SANTIAGO QUEVEDO MADALENGOITIA Y RODRIGO MAURICIO QUEVEDO MADALENGOITIA, sobre reivindicación; por lo que los demandados deberán restituir el predio de 4,726 m² que forma parte de la denominada "Parcela 8", constituida a su vez, por la parte integrante de los cerros rústicos del Fundo Rinconada de Ate o

Pampa Grande, debidamente delimitado en la lamina PP- 01 del informe pericial, con costas y costos.