

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
PRIMER JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA

EXPEDIENTE : 00071-2008-0-3204-JM-CI-01

MATERIA : REIVINDICACION

JUEZ : HERENCIA ESPINOZA SILVIA JENIFER

ESPECIALISTA : BALBIN SOLIS ROCIO DEL PILAR

DEMANDADO : JANAMPA RAMOS CESAR JOSE Y MALPARTIDA DE JANAMPA,
ALICIA SANTOME

DEMANDANTE : MENDIVIL APARICIO, LUIS GERMAN

SENTENCIA

Resolución Nro. Veinticinco

La Molina, dieciséis de marzo de dos mil quince

I. ANTECEDENTES

Demanda de Reivindicación

1. **LUIS GERMAN MENDIVIL APARICIO** interpuso demanda de reivindicación contra **CESAR JOSE JANAMPA RAMOS y ALICIA SANTOME MALPARTIDA DE JANAMPA**, a fin de que restituyan la parte de terreno que ocupan y que forma parte del inmueble de mayor extensión denominado "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.

2. Con resolución número dos (fojas 83 y 84) se admitió a trámite la demanda vía proceso conocimiento, corriéndose traslado de la misma a la parte demandada por el término de ley.
3. Los demandados, con escrito de fecha 25 de mayo de 2009 (fojas 173-192), presentaron su contestación de demanda solicitando se declare improcedente, o en su caso, infundada 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 erianza 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 co-propietarios 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.

Reconvención

1. Los demandados presentan reconvención a efecto que se les declare propietarios, en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida sobre el inmueble materia de litis durante más de trece años.

Refieren que adquirieron la propiedad del inmueble ubicado en la Calle Isla Terranova N° 195-197, Urbanización La Portada de la Planicie- La Molina; el cual tiene un área de 714 m²; sin embargo, el área entregada por el anterior propietario era mucho mayor existiendo un área adicional cercana de 10,000.00 m² que colinda con su propiedad y que, al estar constituida por cerros, era una fuente de constante peligro, ya que continuamente se producían

deslizamientos, motivo por el cual, desde 1995 han poseído el inmueble, como si fuesen propietarios, en forma pública, pacífica y continua, edificando y construyendo dentro dicha área de terreno.

2. Mediante resolución número uno del cuaderno de excepciones se declara saneado el proceso y con resolución cinco (fojas 275-278) se fijan los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes; con fecha 17 de julio de 2013 se realizó la diligencia de Inspección Judicial (fojas 495-497) en el bien materia de litis y con fecha 15 de agosto de 2013 se continuó con la audiencia de pruebas; posteriormente, mediante resolución número veintidós se resuelve citar a las partes para la visualización del DVD, ofrecido como medio probatorio, audiencia que se verificó el día 09 de octubre de 2014; en ese mismo acto el abogado de la parte demandante rindió su informe oral, siendo el estado de los presentes autos el de emitir sentencia.

II. CONSIDERANDOS

PROCESO DE REIVINDICACIÓN

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 de la parte de terreno que ocupan y que forma parte del inmueble de mayor extensión denominado “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.

– Si procede la reivindicación del bien sub litis, respecto del área de 10,000m² aproximadamente, que se encuentran en posesión de los demandados, área que colinda con el predio de propiedad de los demandados.

– Si procede declarar como propietarios por prescripción a los reconvinientes, respecto del área de terreno colindante a su inmueble.

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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

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

a. La demostración del derecho de propiedad por parte del o los reivindicantes

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 701) 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 eriazada 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.

b. y c. La identidad entre la cosa que quieren reivindicar y la 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.

Decimoctavo.- 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 el actor refiere en su escrito de demanda que los demandados han invadido el terreno de su propiedad cuyo acceso se encuentra totalmente obstruido por la construcción ilegal de un muro de material noble y concreto, ocupando ilícitamente el predio colindante que forma parte del terreno de su propiedad.

Decimonoveno.- Por su parte, los demandados manifiestan que el demandante no ha identificado claramente el bien; no obstante ello, más adelante señalan que dicha área de terreno les corresponde al haberlo adquirido por prescripción, toda vez que si bien en Registros Públicos figura que el inmueble tendría un área total de 714 m², el área entregada por el anterior propietario del inmueble era mayor, existiendo un área adicional cercana a los 10,000m² que colinda con su propiedad.

Vigésimo.- De la partida registral N° 257154 y la declaración de auto avalúo del año 2011 se puede establecer que el área de terreno que corresponde al terreno de propiedad de los demandados equivale a 714.00 m².

Vigésimo primero.- No obstante ello, conforme al dictamen pericial presentado con fecha 27 de marzo de 2013, los peritos concluyen que el área de terreno ocupada por los demandados, es de 11,064 m².

Vigésimo segundo.- Esta área de terreno pertenece a la parcela N 8, conforme lo establece el informe pericial, en el que se señala que de la lectura de escritura de independización y compraventa de la denominada Parcela N° 8 se aprecia que existen tramos coincidentes en dimensión y secuencia con los linderos del terreno de propiedad del demandado.

Vigésimo tercero.- En ese sentido, podemos advertir que parte del predio denominado Parcela N° 8 se encuentra ocupado por la parte demandada, lo que ha sido reconocida por esta parte, por lo que, existe identidad entre la cosa que quieren reivindicar y la que poseen los demandados y, acreditándose además que los demandados son los poseedores del bien objeto de la reivindicación, cumpliéndose así con el segundo y tercer requisito establecido previamente.

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

Vigésimo cuarto.- 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 expresamente han reconocido que ellos a nombre propio se encuentran en posesión del predio, alegando que ejercen la posesión de una extensión mayor a 10,000 m² por un lapso de tiempo superior a los 13 años; sin embargo, alegan que han

adquirido dicha área por prescripción adquisitiva de dominio, por lo que, no les sería oponible la reivindicación que pretende el demandado. Situación que se pasa a evaluar a continuación.

Sobre la prescripción adquisitiva de dominio

Vigésimo quinto.- El artículo 70º de la Constitución Política prescribe que “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley”^[1], Sin embargo, no significa que se trate de un derecho irrestricto^[2], sino que puede ser limitado, únicamente, cuando su ejercicio afecte el bien común y las leyes u obedezca a razones debidamente justificadas por necesidad o utilidad pública.

Vigésimo sexto.- Como una limitación al derecho real antes indicado, el artículo 950º del Código Civil dispone que la propiedad^[3] inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, siendo que tal plazo se reduce a cinco años cuando median justo título y buena fe.

Vigésimo séptimo.- El artículo 505º del Código Procesal Civil señala los requisitos formales para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio, además de los estipulados en el artículo 950º del Código Civil. Estos requisitos procesales son:

“Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes”.

“Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien”.

“El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien”.

“Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos”.

Vigésimo octavo.- Requisitos que no han sido cumplidos por la parte reconviente, quienes al momento de presentar la demanda no han precisado la fecha y forma de adquisición del terreno cuya prescripción solicitan, no ha presentado los planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, la certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien, la copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

Vigésimo noveno.- Cabe señalar que conforme lo establece el artículo 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades^[4], es función exclusiva de la Municipalidad elaborar el catastro rural y urbano de su jurisdicción, y, con ello determinar quien posee un inmueble y el uso de éste.

Trigésimo.- En atención a ello, resulta inadmisibile que se pretenda acreditar la posesión del inmueble, sobre la base de una constancia emitida por la agrupación vecinal “La Portada de la Planicie, Islas Aleutianas, Isla Mallorca e Isla Terranova”, toda vez que la agrupación vecinal que lo emite no cuenta con facultades para emitir constancias de posesión. Del mismo modo, resulta contradictorio, que se pretenda establecer el tiempo de posesión del inmueble con la constatación notarial presentada, dado que éste no es un documento idóneo para determinar el tiempo de posesión, por cuanto no es función del notario determinar el tiempo de posesión, como por el hecho que éste registra un momento en el tiempo, el cual, está determinado por la fecha de realización del mismo.

Trigésimo primero.- Adicionalmente a ello, debe tomarse en consideración que para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna unos determinados requisitos, que son los que hacen que esta posesión sea digna de la especial tutela; siendo estos requisitos los siguientes: la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Trigésimo segundo.- Según Díez Picazo, hay “posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño”^[5]. El animus domini no puede quedar circunscrito al ámbito psicológico del poseedor, ya que la intención de éste debe materializarse a través de su comportamiento en no reconocer otra potestad superior. La posesión con ánimo de dueño implica que el poseedor no reconoce vínculo alguno con el titular, es decir, posee sin admitir derecho mayor al suyo.

Trigésimo tercero.- Conforme al video visualizado en la audiencia complementaria se puede colegir que el demandado, reconoce que la propiedad del terreno colindante a su inmueble no le pertenece, dado que textualmente señala “estos serían los límites hasta los cuales yo tendría derecho si los compro, sería un total de 9,000 m²”, de lo que, se puede colegir que a la fecha de realización del vídeo, dicha persona adolecía del animus domini.

Trigésimo cuarto.- Ello, aunado al hecho que no se han presentado documentos tales como las declaraciones juradas y recibos de pago del impuesto predial o arbitrios municipales, los contratos que señalen como domicilio el inmueble a prescribir, los recibos de pagos por los servicios públicos domiciliarios del bien, los documentos públicos, como escrituras notariales, en los cuales se hayan señalado como domicilio el bien, las licencias o autorizaciones tramitadas ante la autoridad municipal o administrativa, para la realización de las modificaciones y/o construcciones en el inmueble, documentos que en su conjunto pueden llegar a acreditar la posesión del inmueble con animus domini, toda vez que no basta un solo elemento para generar convicción, máxime cuando un período tan prolongado (diez años para la prescripción extraordinaria) exige que el actor cuente con diversos medios de prueba que funden su pretensión.

Trigésimo quinto.- Si bien en mérito a la inspección judicial y la pericia ordenada en el proceso, se advierte que los reconvinientes han realizado construcciones consistentes en: una escalinata que corre paralela al alto del muro de contención, áreas verdes desarrolladas en andenerías, edificaciones: el vestuario, piscina, un área rustica con techado de madera y, una losa deportiva de concreto, así como sistema de riego, construcciones que conforme a la aerofotografía del Servicio Aerofotográfico Nacional de la Fuerza Aérea del Perú que se incluye en el peritaje, se encontraban en marzo de 1999, no es menos cierto que éstas no han sido declaradas por los reconvinientes ante la entidad municipal.

Trigésimo sexto.- Tal es así que, con fecha posterior a la contestación de la demanda, los reconvinentes adjuntan las declaraciones juradas de auto avaluo y predio urbano, correspondientes al año 2011, en las cuales se puede advertir que, únicamente, declara como predio de su propiedad, el inmueble de 714m², no así el terreno colindante a su predio.

Trigésimo séptimo.- Por lo que, se puede concluir que la parte reconviniente ha ejercitado la posesión; sin embargo, ésta no se ha realizado como dueño del terreno.

Trigésimo octavo.- De todo lo expuesto podemos concluir que la parte reconviniente no ha demostrado cumplir con los requisitos para ser declarado propietario, por lo que, no procede el amparo de la reconvención.

Trigésimo noveno.- Si ello es así, podemos colegir que el demandado no ostenta derecho alguno que le permita mantener la posesión del bien, cumpliéndose con el último requisito para acceder a la reivindicación solicitada por el demandante.

Cuadragésimo.- Por lo expuesto, se puede concluir que se han cumplido con todos los requisitos para que proceda la reivindicación, debiendo en consecuencia ampararse la demanda interpuesta y desestimarse la reconvención planteada.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación, la señora Jueza del Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla, ha resuelto:

III. FALLO

1. Declarando **FUNDADA la demanda** interpuesta por **LUIS GERMAN MENDIVIL APARICIO** contra **CESAR JOSE JANAMPA RAMOS y ALICIA SANTOME MALPARTIDA DE JANAMPA**, sobre reivindicación; por lo que los demandados deberán restituir el predio de 11,064 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, con costas y costos.
2. Declarando **INFUNDADA la reconvención** interpuesta por **CESAR JOSE JANAMPA RAMOS y ALICIA SANTOME MALPARTIDA DE JANAMPA** contra **LUIS GERMAN MENDIVIL APARICIO**, sobre prescripción adquisitiva de dominio, respecto del área de

11,064 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, con costas y costos.

² ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. Tratado de los Derechos Reales. Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis S.A. Santiago de Chile, 1993.

[1] Constitución Política del Estado

Inviolabilidad del derecho de propiedad

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

[2] Según el profesor Avendaño, la propiedad es un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien (...) si bien este carácter no es irrestricto o ilimitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y la utilidad pública. Cfr. **AVENDAÑO VALDEZ**, Jorge. (2008). “Atributos y Caracteres del Derecho de Propiedad”. En VV.AA. Biblioteca para leer el Código Civil”. Volumen I. Lima. págs.. 103-104

[3] Etimológicamente el vocablo propiedad procede del término “*propietas*” que deriva a su vez del vocablo “*propium*” que puede entenderse como “lo que le pertenece a alguien” o “lo que es propio de una persona”. En tal sentido, en su acepción más genérica y amplia, la palabra propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona cercana y próxima. Cfr. **RAMIREZ CRUZ**, Eugenio María. (2005). “**Tratado de Derechos Reales**”. Tomo II. Lima. pág. 79

[4] ARTÍCULO 73 DE LA LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico – Uso del suelo

1.1. Zonificación.

1.2. Catastro urbano y rural.

1.3. Habilitación urbana.

1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos

[5] DÍEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Ed. Civitas. Madrid 1995, pág. 564.