



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**INFORME DE EXPEDIENTE JUDICIAL PARA
EL EXAMEN DE HABILITACIÓN PROFESIONAL
PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

EXPEDIENTE N° : 01808-2009-0-0601-JR-CI-02

MATERIA : REIVINDICACIÓN Y MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

AUTOR : AMAMBAL CHOLÁN, LUIS WILDER

CAJAMARCA, PERÚ, JUNIO, 2019.

A la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Cajamarca mi alma mater, a mis padres y mis hermanos, al consultorio del abogado Oscar Walter Díaz Cruzado, por haberme dado la oportunidad de realizar mis practicas desde pregrado, y así poder lograr mis metas y objetivos.

LISTA DE ABREVIACIONES

CC	:	Código Civil.
CPC	:	Código Procesal Civil.
Jr.	:	Jirón.
S/N	:	Sin Número.
T.Ú. O	:	Título Único Ordenado.
SUNARP	:	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ÍNDICE

I. FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE	1
II. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO	2
2.1. Cuestiones fácticas de la Demanda	2
2.2. Cuestiones fácticas de contestación de demanda	3
2.3. Cuestiones fácticas de contestación de demanda	3
2.4. Cuestiones fácticas de la reconvención	5
2.5. Cuestiones fácticas de la contestación de la reconvención	6
III. ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO	9
3.1. Análisis de la etapa postulatoria	9
3.1.1. Demanda	9
3.1.2. Contestación de demanda y reconvención	12
3.1.3. Contestación de la reconvención	14
3.1.4. Saneamiento procesal	14
3.1.5. Fijación de puntos controvertidos	15
3.1.6. Admisión de medios probatorios	17
3.2. Análisis de la etapa probatoria	19
3.2.1. Alegatos	19
3.3. Análisis de la etapa decisoria	20
3.4. Análisis de la etapa impugnatoria	22
3.4.1. Recurso de Apelación de Sentencia N° 164-2010	22
3.4.2. Recurso de apelación de Sentencia N° 131-2011	24
3.4.3. Solicitud de recurso de casación	27
3.5. Análisis de la etapa ejecutoria	28
IV. ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS	29

4.1. Sentencia N° 164-2010	29
4.1.1. Parte expositiva	29
4.1.2. Parte considerativa	29
4.1.3. Parte resolutive	35
4.2. Sentencia e Vista N° 147-2011-SEC	36
4.2.1. Parte expositiva	36
4.2.2. Parte considerativa	36
4.2.3. Parte resolutive	38
4.3. Sentencia N° 131-2011	38
4.3.1. Parte expositiva	39
4.3.2. Parte considerativa	39
4.3.3. Parte resolutive	42
4.4. Sentencia de Vista N° 60-2012-SEC	43
4.4.1. Parte expositiva	43
4.4.2. Parte considerativa	43
4.4.3. Parte resolutive	47
4.5. Recurso de casación	47
4.5.1. Parte expositiva	48
4.5.2. Parte considerativa	48
4.5.3. Parte resolutive	49
V. CONCLUSIONES	50
VI. RECOMENDACIONES	51
LISTA DE REFERENCIAS	52

I. FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE

EXPEDIENTE N° : 2008-129-F

EXPEDIENTE N° : 01808-2009

MATERIA : Reivindicación y Mejor Derecho de Propiedad

PROCEDENCIA : Juzgado Mixto de Santa Apolonia.

JUZGADO COMPETENTE : Segundo Juzgado Civil Cajamarca

ESPECIALISTA : Marco Eloy Aquino Cruzado

JUZGADO : Cajamarca

VÍA PROCEDIMENTAL : Conocimiento.

DEMANDANTE : Maribel Aliaga Cajamuni

DEMANDADOS : María Espino Fernández y Edinzón Bardales

FECHA DE INICIO : 13 de octubre del 2009

FECHA DE PRIMERA

SENTENCIA N° 164-2010 : 18 de noviembre del 2010

FECHA SENTENCIA

DE VISTA N° 147-2011 : 13 de julio 2011

FECHA DE PRIMERA

SENTENCIA N° 131-2011 : 04 de octubre del 2011

FECHA SENTENCIA

DE VISTA N° 60-2012-SEC : 11 de abril 2012

FECHA INTERPOSICIÓN

DE CASACIÓN : 04 de mayo del 2012

FECHA CASACIÓN : 23 de agosto del 2012

II. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO

2.1. Cuestiones fácticas de la demanda

La señora Maribel Aliaga Cajamuni, acciona ante el órgano jurisdiccional, para interponer demanda contra María del Pilar Espino Fernández, sobre reivindicación del inmueble ubicado en el jirón San Luis S/N del barrio Mollepampa de Cajamarca, como pretensión principal; y como pretensión subordinada el mejor derecho de propiedad; manifiesta que, el inmueble referido es de su exclusiva propiedad, por haberlo adquirido por escritura pública de fecha 22 de octubre de 2001, de su anterior propietario Juan Andrés Huatay Sánchez, el cual tiene un área de 113.10 metros cuadrados; y con fecha 6 de noviembre de 2006 ha inscrito su derecho de propiedad en la Partida Electrónica N° 11071785 de SUNARP; que desde la fecha de adquisición ha venido ejerciendo todos los atributos que le confiere el derecho de propiedad, hasta el mes de julio de 2008 en que la demandada le indicó que había adquirido la propiedad de este inmueble junto al de otro predio de mayor extensión, procediendo a realizar la construcción de una casa que ocupa con su familia, sin autorización de la recurrente, con lo que se le ha privado del disfrute de la posesión de dicho bien; que la demandada ha realizado una construcción de mala fe, pues la demandada tenía conocimiento de que el predio era ajeno.

Ampara su pretensión en los fundamentos legales en el artículo 2 Inciso 16 y artículo 70 de la Constitución, así como en los artículos 923, 924, 927 y 943 del Código Civil.

2.2. Cuestiones fácticas de la contestación de demanda

La demandada María del Pilar Espino Fernández, se apersona al proceso, fuera del plazo de ley, haciendo en conocimiento que se encuentra en calidad de rebelde, y señala su domicilio real y procesal en el Jr. San Luis S/N Barrio Mollepampa-Cajamarca, y nombra abogado defensor; además al amparo del artículo 102 del CPC, formula denuncia civil contra Edinzón Bardales Rojas; por tener también responsabilidad en el derecho discutido, y quien resulta ser su esposo, adjuntando su acta de matrimonio.

2.3. Cuestiones fácticas de la contestación de demanda

El denunciado civilmente Edinzón Bardales Rojas, contesta la demanda dentro del plazo de ley, solicitando se la declare infundada o improcedente, en consideración a que si bien la demandante adquirió con fecha 22 de octubre de 2001 el inmueble materia de proceso de parte de Juan Andrés Huatay Sánchez, y éste a su vez lo adquirió por documento privado del 18 de julio de 1988 de parte de Francisca Huayán Carmona, pero también es verdad que dicha escritura es nula por provenir de un documento totalmente falso; que efectivamente el transferente de la actora adulteró el documento que supuestamente acreditaría su propiedad, con la finalidad de disponer del bien en mención; que por tales hechos dicha persona de Juan Andrés Huatay Sánchez ha sido sentenciado dentro del proceso penal N° 2004-526, por el delito de estelionato; que el documento verdadero es aquél otorgado por Francisca Huayán Carmona, a favor de María Sebastiana Lucano Huayán, con fecha 18 de julio de 1988, ante el Juzgado de Paz de

Chinchimarca; que la adquirente referida ha fallecido, habiendo sido declarados como herederos suyos sus hijos María Rosa, Juan Carlos, Mariela Haydeé, Michael Jhon, Marleny Mercedes y Francisco Ricardo Huatay Lucano, quienes son los únicos que pueden disponer libremente de los bienes dejados por su causante; en tal sentido, don Juan Andrés Huatay Sánchez no ha sido declarado heredero de doña María Sebastiana Lucano Huayán, por no haber sido casados, sino únicamente convivientes; en tal sentido, el aludido Juan Andrés Huatay Sánchez no ha sido propietario del bien que adquirió la demandante, deviniendo, por ello, nulo el contrato celebrado entre ambos y su inscripción en los Registros Públicos; por su parte, el derecho de propiedad que ostenta el demandado y su codemandada sobre el bien de materia de litis se encuentra acreditado con el contrato de promesa de compraventa de cuatro fracciones de un lote de terreno celebrado ante notario público con fecha 20 de marzo de 2003, por el cual los propietarios María Rosa, Michael Jhon, Mariela Haydeé y Juan Carlos Huatay Lucano, en su calidad de promitentes vendedores, se comprometen a venderles los 4/6 del aludido bien; y también por otro contrato similar, de fecha 8 de abril de 2003, otorgado por los otros herederos menores Marlene Mercedes Huatay Lucano y Francisco Ricardo Huatay Lucano, representados por su padre Juan Andrés Huatay Sánchez, quienes igualmente se obligaron a venderles los otros 2/6 del bien; asimismo, cuentan con tres escrituras públicas de compraventa del 58%, 8.33% y 16.66%, respectivamente, de las acciones y derechos de este inmueble, de fechas 11 de agosto, 27 de

agosto y 13 de octubre de 2003; además el inmueble reclamado por la actora no está determinado y la posesión que ésta ha afirmado haber detentado sobre el mismo en realidad nunca la ha ejercido, sino que el recurrente y su codemandada han sido siempre los poseedores; por lo que ellos han construido de buena fe, primero con material rústico y luego con material noble.

2.4. Cuestiones fácticas de la reconvencción

El demandado formula reconvencción contra Maribel Aliaga Cajamuni; Juan Andrés Huatay Sánchez; Oficina Registral Cajamarca-Zona Registral N° II Sede Chiclayo; y sucesión intestada de la señora María Sebastiana Lucano Huayan, conformada por (María Rosa, Juan Carlos, Mariela Haydee, Michael Jhon, Marlene Mercedes, Francisco Ricardo Huatay Lucano), ya que el bien materia de Litis es de su exclusiva propiedad de la sucesión.

Las pretensiones que se solicitan son; la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de compra venta de fecha 18 de julio de 1988, celebrado entre Francisca Huayán Carmona en calidad de vendedora, y María Sebastiana Lucano Huayán y Juan Andrés Huatay Sánchez en calidad de compradores, sobre el bien inmueble ubicado en el caserío Mollepampa Alta, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, hoy signado como el Jr. San Luis S/N Barrio Mollepampa Alta, con un área total de 682.50 metros cuadrados, por ser falsa.

Teniendo en cuenta que el documento verdadero y original sería con serie "A" N° 27566028 de fecha 18 de julio de 1988, en el cual solo se transfiere a favor de su conviviente la señora María Sebastiana Lucano Huayán, ambos documentos celebrado ante el Juez de Paz del Caserío de Chimchimarca.

Así mismo solicita la nulidad del documento contenido en la Escritura Publica N° 910, de fecha 22 de octubre del 2001, otorgado por Juan Andrés Sánchez Huatay a favor de Maribel Aliaga Cajamuni, por causal del artículo 219 inciso 3 y 4 del CC, por proceder de un documento falso.

Así como solicita la cancelación o cierre de la Ficha B00001, de la Partida de Independización G00001 y de la Partida Electrónica N° 11071785, de fecha 06 de noviembre del 2006, más el pago de S/ 40,000.00 soles, por indemnización de daños y perjuicios, tal como establece el artículo 1969 del Código Civil¹, por los señores Maribel aliaga Cajamuni y Juan Andrés Huatay Sánchez, por actuar con dolo y mala fe, pretendiendo apropiarse de su legítima propiedad, así como el pago de costos y costas del proceso.

2.5. Cuestiones fácticas de la contestación de la reconvencción

La demandante Maribel Aliaga Cajamuni dentro del plazo de ley, con fecha 15 de setiembre del 2009, contesta la reconvencción, solicitando se declare infundada o improcedente.

¹ Artículo 1969.- Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo. El descargo por falta de dolo o culpa corresponde a su autor.

Sobre la pretensión de nulidad de acto jurídico de fecha 18 de julio de 1988, por supuesta falsedad de documento resulta improcedente, pues no existe la posibilidad en nuestro ordenamiento jurídico, declarar la invalidez o ineficacia de un acto jurídico, por falsedad de documento, ya que este último es un instrumento de prueba del primero.

Que, además la recurrente no forma parte de la relación jurídica sustancial o material, en la celebración del contrato de compra venta de fecha 18 de julio de 1988, así mismo carece de legitimidad para obrar, los sujetos que han participado en la celebración del contrato son ajenos a la demandante, además el plazo para solicitar la nulidad de dicho acto jurídico ha prescrito, siendo que hasta la fecha han transcurrido aproximadamente 21 años, tal como señala el artículo 2001 del CC, que el plazo de prescripción de la nulidad del acto jurídico es de 10 años.

En cuanto a la pretensión de nulidad de documento de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 22 de octubre de 2001, no se ha precisado que clase de pretensión es, además se ha pedido la nulidad del documento y no la del acto jurídico, sin considerar que ambos son distintos; en tal sentido, la escritura pública referida no es nula por haber sido celebrada con todas las formalidades legales requeridas; puesto que el señor Juan Andrés Huatay Sánchez, lo que en realidad enajenó a la demandante, ha sido un lote de terreno de 113.10 metros cuadrados de área; una fracción del total del predio matriz de 682.50 metros cuadrados, que fue parte de su libre disposición.

Que, el señor Juan Andrés Huatay Sánchez, conjuntamente con su hija María Rosa Huatay Lucano, vendió parte del mismo lote, aunque en mayor extensión a favor del propio reconveniente, mediante Escritura Pública de compra venta N° 973 de fecha 11 de agosto del 2003; con el mismo documento privado que vendió a la demandante, lo que prueba su condición de propietario.

Con respecto a la pretensión de cancelación de asiento registral o cierre de ficha B00001, y partida electrónica N° 11071785, los demandados nunca se opusieron a la inscripción, pues inscribió su propiedad por seguridad jurídica, por principio de publicidad, por lo tanto, se presume que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones, así pues, se demuestra la actuación de mala fe y temeraria de los demandados de pretender privarlo de su propiedad.

En relación a la pretensión indemnizatoria, deviene en infundada o improcedente, toda vez que el reconviniente no ha precisado contra quien está dirigida, se ha hecho mención a una persona, y en los fundamentos a dos personas, además no ha precisado que tipo de daños le habrían causado, ni al régimen de Responsabilidad Civil contractual o extracontractual.

III. ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO

3.1. Análisis de la etapa postulatoria

En esta etapa nos encontramos con la postulación de las pretensiones por parte del demandante, y ofrecimiento de medios probatorios, así como el derecho constitucional de contradicción del demandado atacando la pretensión o ampliando la discusión del debate con la incorporación de una nueva pretensión, mediante la llamada reconvención o contrademanda regulado en el artículo 445 del CPC, o proponiendo excepciones, defensas previas o cuestiones probatorias, regulado en los artículos 301, 446 y 455 del CPC, todo lo antes mencionado con el ofrecimientos de medios probatorios, y concluyendo con la emisión del acto procesal saneamiento como segundo filtro procesal.

3.1.1. Demanda

En la doctrina es acorde en definir la demanda como un acto procesal de postulación, que en palabras de Hurtado Reyes (2009) señala que:

(...) es un acto procesal postulatorio por ser el acto inicial con el que se excita la actividad jurisdiccional, además la demanda contiene un elemento central (eje sobre el que gira todo el proceso) que es la pretensión sin ella no sería más que un simple escrito o petición. (p. 301)

Que, sin embargo, a fin de admitirse a trámite, tiene que pasar por el primer filtro procesal denominado auto admisorio de la demanda, facultad exclusiva del Juez, a fin de calificarlo de manera positiva, si es admitida, según lo dispuesto en artículo 430 del CPC, esto significa que el Juez ha verificado el

cumplimiento de los requisitos de admisibilidad e improcedencia previstos en los artículos 426 y 427 del CPC, requisitos denominados como presupuestos procesales y condiciones de la acción, incluso estos requisitos es verificado en el saneamiento procesal.

En estos términos, se analiza el escrito de demanda, siendo que la demandante tiene legitimidad e interés para obrar, así como el Juez del Segundo Juzgado Civil, es competente para conocer las pretensiones demandadas, en la vía procedimental de conocimiento, además existe conexión lógica entre petitorio y fundamentos de hecho, de esa manera cumpliendo los presupuestos procesales de fondo, establecido en el artículo 427 del CPC, en efecto generando juicio de procedibilidad.

Así mismo se verifica la caducidad y prescripción del derecho, el cual se solicita. En efecto el artículo 927 del CC, indica que la acción reivindicatoria es imprescriptible, y el mejor derecho de propiedad tiene como fin oponer un derecho real, por lo tanto, al amparo del artículo 2001 inciso 1 del CC, desde la adquisición del bien hasta la interposición de la demanda, aún no ha transcurrido el plazo de prescripción.

Por otra parte, sobre los presupuestos procesales de forma establecidos en el artículo 424 y 425 del CPC, si bien es cierto existe una debida acumulación de pretensiones, una conexión

lógica entre petitorio, fundamentos de hecho y jurídicos, sin embargo, de una interpretación más completa sobre los requisitos de forma, en la demanda es necesario la firma de abogado (artículo 424 inciso 10 del CPC), entendiéndose que el abogado debe ser hábil.

Es por ello cabe como requisito de inadmisibilidad, el no adjuntar la constancia de habilidad del abogado, teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 286 inciso 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el oficio circular N° 99-2008-P-CSJCA-PJ de fecha 19 de agosto del 2008, así como lo dispuesto en la Resolución Administrativa N° 299-2009-CE-PJ de fecha 09 de setiembre del 2009, donde se exhorta a los Jueces a requerir a los abogados que ejercen el patrocinio ante el poder judicial, presenten su constancia de habilidad.

Que sin embargo mediante Resolución Administrativa N° 256-2011-CE-PJ de fecha 19 de octubre del 2011, se deja sin efecto la resolución antes mencionada, sin embargo, se restituye sus efectos mediante Resolución Administrativa N° 025-2012-CE-PJ de fecha 16 de febrero del 2012, siendo por lo tanto causal de inadmisibilidad previsto en el artículo 426 inciso 1 del CPC, siendo que debió declararse inadmisibile la demanda, requiriéndose al abogado patrocinante cumpla con presentar su constancia de habilidad dentro de un plazo prudencial, o en su defecto admitirse a trámite la demanda, bajo apercibimiento de

multa de conformidad en caso de incumplimiento, que sin embargo se admite a trámite la demanda mediante resolución N° 01 de fecha 13 de noviembre del 2008 (folio 22-23).

3.1.2. Contestación de demanda y reconvención

Mediante la contestación el demandado hace uso de su derecho de defensa, interponiendo excepciones, defensas previas, pero también puede cuestionar los requisitos de forma o fondo, en ese sentido Hurtado Reyes (2009) afirma que, “es el demandado quien haciendo uso del derecho de contradicción al contestar la demanda, puede denunciar la ausencia o defecto en la concurrencia de los presupuestos procesales de forma y de fondo, esta aptitud se adopta a través de las excepciones”.(p.458)

En efecto, del escrito de contestación, la demandada María del Pilar Espino Fernández, solo se apersona al proceso, por estar en rebeldía, sin embargo, formula denuncia civil al amparo del artículo 102 del CPC, contra Edinzón Bardales Rojas, por tener obligación o responsabilidad en el derecho discutido, por ser su esposo.

Sin embargo, podemos verificar que el abogado quien firma el presente escrito no adjunta constancia de habilidad, pero mediante resolución N° 02 (folio 34-35), se otorga facultades de representación, sin tener en cuenta lo prescrito en el artículo 286 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ya que es requisito para

poder verificar si se encuentra hábil el abogado que ejerce el patrocinio.

Es en ese sentido que al haberse otorgado un plazo perentorio de 10 días al denunciado civil Edinzón Bardales Rojas, se apersona al proceso y contesta demanda dentro del plazo de ley, así como fórmula reconvención.

De la contestación se verifica que cumple con los requisitos procesales de fondo, sin embargo, de los requisitos procesales de forma, dicho escrito debió declararse inadmisibles, por no adjuntarse la constancia de habilidad del abogado, o tenerse por contestada la demanda, y requerirse bajo apercibimiento de ley.

En cuanto a la reconvención se verifica una indebida acumulación de pretensiones, no se establece que tipo de pretensiones se acumula, siendo causal de improcedencia previsto en el artículo 427 inciso 7 del CPC (posteriormente modificado por el artículo 2 de la ley N° 30293, publicada el 28 de diciembre del 2014), hoy en día causal de inadmisibilidad prevista en el artículo 426 inciso 4 del CPC, incluso formulada contra terceros ajenos a la relación jurídica procesal, sin embargo, de manera errónea se tiene por formulada la reconvención mediante resolución N° 04 (folio 131-132) solo contra la demandante, así como por contestada la demanda.

3.1.3. Contestación de la reconvenición

Se verifica que cumple con los presupuestos procesales de fondo, sin embargo, sobre los presupuestos procesales de forma el abogado debió adjuntar su constancia de habilidad, teniendo en cuenta que al firmar el escrito de demanda no lo hizo, siendo una de las oportunidades de acreditar que se encuentra hábil para el ejercicio de la defensa.

3.1.4. Saneamiento procesal

Según Hurtado Reyes (2009), el saneamiento procesal es, “limpiar, expurgar, inmacular todo objeto extraño o alguna deficiencia y obstáculo que se pueda evidenciar en la relación procesal ya entablada”. (p. 456)

Actos exclusivamente que corresponden al Juez, consistentes en revisar nuevamente las condiciones de la acción, y los presupuestos procesales, a efectos de emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo en una sentencia, al respecto Hurtado Reyes, afirma que:

(...) la finalidad del saneamiento tiene concordancia y quizá un rasgo común: limpiar de toda impureza la relación procesal. Es el demandando, quien, haciendo uso del derecho de contradicción al contestar la demanda, puede denunciar la ausencia o defecto en la concurrencia de los presupuestos procesales formales y de fondo, esta aptitud se adopta a través de las excepciones. (Hurtado Reyes, 2009, p. 458)

Así pues, en el caso materia de análisis, se declara saneado el proceso², por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes, no encontrándose ninguna causal de inadmisibilidad o improcedencia, previsto en los artículos 426 y 427 del CPC.

3.1.5. Fijación de puntos controvertidos

Son obtenidos de la revisión de la pretensión, fundamentos de la demanda y su contestación, de la reconvenición si lo hubiese y su contestación, al respecto Ledesma Narváez (2008) afirma que, “Genéricamente los puntos controvertidos pueden ser calificados como aquellos hechos que han sido afirmados por una parte y negados por la otra”. (p. 344)

La parte demandante propone como puntos controvertidos, en relación a la demanda y reconvenición.

1. Determinar si la recurrente Maribel Aliaga Cajamuni, es propietaria no poseedora de la bien materia de controversia y, por tanto, si le asiste el derecho de reivindicarlo a su favor.
2. Determinar si los demandados, la sociedad conyugal conformada por María del pilar espino Fernández y Edinzón Bardales Rojas, son poseedores no propietarios del bien sub Litis y por tanto ejercen la posesión indebidamente.

² Mediante resolución número once de fecha 24 de junio del 2010 (folio 206), se declara saneado el proceso.

3. Determinar si el título de propiedad contenido en la escritura pública, de fecha 22 de octubre del 2001, el predio ubicado en el caserío de Mollepampa comprensión del distrito y provincia de Cajamarca, cuya propiedad está inscrita en los registros públicos en la partida electrónica N° 11071785; tiene preferencia sobre el título de propiedad consistente en las escrituras de fechas 11, 27 de agosto y 13 de octubre del año 2003 y que no se encuentra inscrito en los Registros Públicos.
4. De la reconvención. - Establecer si acto jurídico, sobre el bien sub Litis, plasmado en la escritura pública de fecha 22 de octubre del 2001, extendida por el notario público Luis Jorge Castañeda Cervantes adolece de nulidad por las causales de imposibilidad jurídica y por fin ilícito.

El juez fija como puntos controvertidos los siguientes:

- a) Determinar si la demandante Maribel Aliaga Cajamuni, es propietaria no poseedora de la bien materia de controversia y, por tanto, si le asiste el derecho de reivindicarlo a su favor.
- b) Determinar si la parte demandada, integrada por María del Pilar Espino Fernández y Edinzón Bardales Rojas, son poseedores no propietarios del bien materia de proceso, y por tanto ejerce la posesión indebidamente.
- c) De la reconvención. - Establecer sí el acto jurídico, sobre el bien sub Litis, plasmado en la Escritura Pública de fecha 22 de octubre del 2001, extendida por el Notario Jorge Luis

Castañeda Cervantes adolece de nulidad por las causales de imposibilidad jurídica y por fin ilícito.

Se integra mediante resolución número trece, a la resolución número doce, los siguientes puntos controvertidos.

- d) Determinar si el título de propiedad contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 22 de octubre de 2001, respecto del predio materia de proceso, prevalece y es oponible al título de propiedad (exhibido por los demandados) contenido en las escrituras públicas de fechas 11 de agosto, 27 de agosto y 13 de octubre de 2003.

Se integra mediante resolución número catorce, los siguientes puntos controvertidos.

- e) Determinar si el acto Jurídico contenido en el documento de compra venta de fecha 18 de julio de 1988 celebrado ante el Juez de Paz del caserío Chimchamarca adolece de causal de nulidad que lo invaliden.
- f) Determinar si la parte reconvenida está obligada a resarcir patrimonialmente al reconviniente en razón de haberle causado daños y perjuicios con las actuaciones vinculadas con hechos materia del proceso.

3.1.6. Admisión de medios probatorios

Mediante resolución número doce de fecha 27 de julio del 2010 (folio 216-217), se admiten los siguientes medios probatorios.

a) Por parte de la demandante

Inspección Judicial en el bien inmueble, Escritura Publica N° 910 de fecha 22 de octubre del 2001, partida de independización, plano y memoria descriptiva, la exhibicional del título que aduce tener la demandada.

b) Por parte del demandado

Dos escrituras privadas imperfectas, inscripción de sucesión intestada, dos contratos privados de promesa de compraventa de cuatro y dos fracciones de un lote de terreno, tres escrituras públicas N° 973,1035 y 1238, una constancia del Juez del Caserío Chimchamarca, contrato de prestación de servicios, constancia domiciliaria otorgado por el presidente vecinal de Mollepampa, sentencia en el Expediente N° 526-2004- sobre el delito de estelionato, memoria descriptiva de Juan Andrés Huatay Sánchez e hijos, informes que deberá emitir el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Cajamarca de la sucesión intestada de María Sebastiana Lucano Huayan.

Testimoniales. - De Maribel Aliaga Cajamuni, Juan Andrés Huatay Sánchez, y María del Pilar Espino Fernández.

c) Por parte de la reconvención

Los mismos ofrecidos en la contestación de demanda, por Edinzón Bardales Rojas.

d) Por parte de la reconvenida

Los mismos de la demanda y Escritura Pública de fecha 11 de agosto del 2003, celebrado entre Juan Andrés Huatay Sánchez y María Rosa Huatay Lucano a favor de los demandados.

3.2. Análisis de la etapa probatoria

Habiéndose señalado la realización de audiencia de pruebas³, se ha realizado conforme prescribe el artículo 208 del CPC, es decir se inicia con la inspección judicial, documentales, testimoniales (folio 282-284).

3.2.1. Alegatos**a) La demandante**

Sobre los alegatos de la parte demandante, menciona que al haber presentado título el origen de su derecho de propiedad, de los demandados de un predio de mayor extensión que incluye el predio materia de Litis, es que carece de pronunciamiento sobre la pretensión de reivindicación, siendo por lo tanto pronunciarse solo la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad.

Señalando los tres sistemas o corrientes que explican desde cuando se produce la transferencia de la propiedad de un determinado bien, como son el sistema que configura al contrato

³ Mediante resolución N° 15 de fecha 03 de setiembre del 2010 (folio 266), se programa fecha de audiencia de pruebas la misma a iniciarse con la inspección judicial en el inmueble.

de *emptio venditio* como título insuficiente para adquirir el dominio del bien transferido, el sistema que consagra al contrato de compra y venta como título y modo para adquirir la propiedad, así como el sistema que consagra que el acto de transmisión no puede ser otorgado con la sola intervención del adquirente.

Así como analizándose el artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores, artículo 2014 sobre principio de buena fe registral, y fundamentos de hecho establecidos en la demanda.

b) Demandado

Se pronuncia de acuerdo a los puntos controvertidos; argumentando lo descrito como fundamentos de hecho de la contestación de demanda y formulación de reconvencción.

3.3. Análisis de la etapa decisoria

En la etapa decisoria el Juez emite sentencia, siendo esta una resolución por las cuales se ponen fin al proceso o instancia y pueden ser inhibitorias o de mérito; las primeras son las que el Juez no se pronuncia sobre el fondo del asunto, es decir, son las que se declaran improcedente o inadmisibles la demanda; en cambio las segundas son las que se pronuncian sobre el fondo del asunto, es decir, son las que se declaran fundadas o infundadas.

El procesalista Hurtado Reyes (2009), señala que: “el Juez deberá emitir pronunciamiento sobre el fondo, en este caso su decisión puede ser estimatoria, esto quiere decir en cuanto a la primera, que puede emitir

decisión estimando la pretensión de la demanda o reconvención, en cuanto a la segunda, emitir decisión rechazándolas”. (p. 223)

Es en este sentido la sentencia como cuarto filtro procesal, el Juez del Segundo Juzgado Civil, emite Sentencia⁴ N° 164-2009, aunque de manera incongruente, por lo que es materia de apelación, y mediante Sentencia de Vista⁵ N° 147-2011-SEC, se declara nula y se ordena emitir nueva sentencia, por ser incongruente e inmotivada.

Considerando que, se ha ordenado emitir nueva sentencia, el Juez del Segundo Juzgado Civil, emite Sentencia⁶ N° 131-2011, en base a los medios probatorios, siendo un adecuado razonamiento, se decide lo alegado por las partes, sentencia que también es materia de apelación, sin embargo es confirmada mediante Sentencia de Vista⁷ N° 60-2012-SEC, por estar debidamente motivada, sentencia de vista que es materia de recurso extraordinario de Casación, la misma que es declarado infundado.

⁴ Mediante resolución N° 19 de fecha 18 de noviembre del 2010, la misma que contiene la Sentencia N° 164-2010 (folio 326-340).

⁵ Mediante resolución número veintitrés de fecha 13 de julio del 2011, la misma que contiene sentencia de vista N° 147-2011-SEC, en la cual se resuelve sobre el fondo declarando nula la sentencia N° 164-2010.

⁶ Mediante resolución número veinticinco de fecha 04 de octubre del 2011 (folio 413-425), la misma que contiene sentencia N° 131-2011.

⁷ confirmada por la Sentencia N° 60-2012-SEC, de fecha 04 de octubre del 2011 (folio 501-501) según resolución número veinticinco.

3.4. Análisis de la etapa impugnatoria

3.4.1. Recurso de apelación de Sentencia N° 164-2010

En el caso materia de análisis el demandado Edinzón Bardales Rojas, interpone recurso impugnatorio de apelación, de acuerdo a lo que establece el artículo 478 inciso 13 del CPC, es decir dentro del plazo de 10 días, así como de acuerdo a lo señalado en artículo 373 del CPC.

Así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 365 inciso 1 del CPC, se está interponiendo contra una sentencia, sin embargo, del escrito de apelación se puede verificar que no se ha establecido la naturaleza del agravio, tal como se señala en el artículo 366 del Código Procesal Civil.

Razón por la cual debió declararse inadmisibile, a fin de que el impugnante señale la naturaleza del agravio, tal como lo señala el artículo 367 segundo párrafo del CPC, bajo apercibimiento de rechazarse y tenerse por no interpuesto, además de ello en el auto⁸ que admite el recurso de apelación, no se menciona cual es el agravio, ni el artículo que menciona la fundamentación del agravio.

⁸ Recurso de apelación concedido con fecha 30 de diciembre del 2010, mediante resolución N° 20 (folio 369), con efecto suspensivo, tal como se establece en el artículo 371 del Código Procesal Civil.

El fundamento en el cual se funda el recurso consiste en una supuesta vulneración al principio de congruencia procesal y el derecho al debido proceso, por haberse establecido operaciones extra petita, en la parte considerativa de la sentencia, siendo que debe existir una coherencia entre lo expuesto, lo razonado y que se resuelve, es decir una sentencia debidamente motivada, y con todas las garantías de un derecho al debido proceso.

Se ha establecido de manera incongruente que la convivencia que ha mantenido el señor Juan Andrés Huatay Sánchez y María Sebastiana Lucano Huayán, por más de dos años, dicha unión de hecho, ha generado sociedad de gananciales, siendo que el juez resuelve de manera incongruente que, haya intervenido o no en la adquisición del bien inmueble con fecha 18 de julio de 1988, es copropietario, por haberse adquirido dentro de la convivencia, y que hechos que no ha sido materia de demanda.

Además no se tuvo en cuenta lo establecido en el Segundo Acuerdo adoptado en el Pleno Jurisdiccional de Familia de 1998, en el que se ha establecido, para efectos de generar una sociedad de gananciales, se debe inscribir una unión de hecho con la calidad de social y debe acreditarse ante el registro el reconocimiento judicial, y se ha omitido el pronunciamiento de las pretensiones propuestas vía reconvencción, dejar incontestadas las pretensiones, o desviar la decisión del marco del debate judicial ha generado indefensión.

Ampara el recurso de apelación, en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 121 y 122 del Código Procesal Civil, y artículo 12 del T.Ú.O de la Ley Orgánica del poder Judicial.

Apelación que ha sido absuelto por la demandante, argumentando la decisión del *A Quo*, no ha vulnerado el principio de congruencia procesal, siendo lo correcto lo resuelto por el *A Quo*, la aplicación del artículo 326 del CC, toda vez que la unión de hecho, mantenida por más de dos años continuos, genera sociedad de bienes, sujeta al régimen de sociedad de gananciales, y artículos 2022 y 1135 del Código Civil.

3.4.2. Recursos de apelación de Sentencia N° 131-2011

En el caso materia de análisis, al haberse emitido pronunciamiento de manera negativa sobre las pretensiones de la demanda y reconvención, ambas partes interponen recurso de apelación.

Ambos recursos de apelación se encuentran dentro del plazo de ley, de acuerdo a lo que establece artículo 478 inciso 13 del CPC, es decir dentro de los 10 días, después de haber sido notificado, de acuerdo a cada vía procedimental, y de acuerdo a lo que establece el artículo 373 del CPC, sobre plazo y tramite de la

apelación, contra “Sentencia N° 131-2011”⁹, y además ambas partes señalan la fundamentación del agravio, establecido por el artículo 366 del Código Procesal Civil, así como lo prescrito en los artículos 365, y 367 del CPC.

a) Recurso de apelación de la parte demandante

Solicita que la sentencia sea declarada nula o revocada, precisando que la naturaleza del agravio consiste en se ha violación del derecho a la propiedad, y debido proceso, toda vez que se ha demostrado que los demandados han construido de mala fe en su propiedad.

Siendo que le es aplicable el artículo 326 del Código Civil, que establece que la unión de hecho que haya durado por más de 2 años, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, el artículo 977 del CC, el cual establece que, todo copropietario si puede disponer de su cuota ideal, ya que el vendedor Juan Andrés Huatay Sánchez, ha sido copropietario de la sucesión de María Sebastiana Lucano Huayán.

Que la demandante ha adquirido el bien inmueble de buena fe, por lo que le es aplicable el artículo 907 del Código Civil, que establece la duración de la buena fe, así como el artículo 2016

⁹ Sentencia contenida en la resolución N° 25 de fecha 04 de octubre del 2011.

del CC, sobre la prioridad en el tiempo de la inscripción, y que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Que, el artículo antes mencionado se encuentra concordante con el artículo 2022 del CC, donde se establece que para oponer derechos reales sobre bienes inmuebles, a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel que se opone, y lo que establece el artículo 2012 del CC, sobre principio de publicidad registral, que además la demandante ha cumplido con el plazo de 5 años para poder registrar, tal como se establece el artículo 2018 del CC.

Sin embargo, del escrito de apelación se deja notar que, de manera errónea se señala el plazo establecido para la vía de proceso abreviado, es decir el artículo 491 inciso 12 del CPC, donde el plazo para el recurso de apelación es de 5 días, siendo la correcta aplicación el artículo 478 inciso 13 del mismo cuerpo adjetivo, dentro de la vía procedimental de conocimiento, donde el plazo para el recurso de apelación es de 10 días.

b) Recurso de apelación del demandado

Solicita se revoque en el extremo de la reconvención, escrito que ha cumplido todos los requisitos de procedencia, y precisándose la naturaleza del agravio, consiste en la violación

al principio de congruencia procesal, establecido en el artículo 50 inciso 5 del Código Procesal Civil, siendo que el Juez no puede modificar el petitorio, ni los hechos planteados en la demanda, al rechazar la pretensión por invalidez de la relación jurídica procesal.

3.4.3. Solicitud de recurso de casación

El recurso de Casación es un recurso extraordinario, que nuestro ordenamiento jurídico otorga a las partes para obtener la invalidación de sentencias y autos expedidos por las salas superiores, como órganos de segundo grado, que ponen fin al proceso, actos procesales que se han generado a través de error in procedendo, error in iudicando, error incogitado¹⁰.

Recurso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia, tal como se establece los artículos 387 y 388 del CPC, dentro del plazo de ley, no se adjunta tasa judicial por gozar de beneficio de gratuidad la demandante, solicita se declare la nulidad de la sentencia por error in procedendo, es decir consiste

¹⁰ La teoría general de la impugnación se involucra en el estudio de los instrumentos que otorga el ordenamiento procesal para impugnar los actos procesales que se han generado a través del error in procedendo, consiste en un vicio de actividad, lo cual consiste en la omisión de formalidades procesales, es decir el juez tiene que ajustar su conducta a las normas de derecho procesal, el error in iudicando consiste en un vicio de juicio, es decir consiste en el error del juez al aplicar el derecho sustancial para resolver el caso materia de controversia, en tanto el error in cogitando consiste en el pensar lógico del juez, donde con tal decisión se contravienen principios lógicos.

en la vulneración a las normas de derecho procesal, sin embargo, se fundamenta la vulneración de las normas sustantivas.

Siendo que supuestamente el colegiado ha cometido de forma flagrante, la infracción normativa a los artículos 140, 168, 197, 906, 907,949, 1529, 1135 y 1532 del Código Civil, al dejar de aplicar dichos dispositivos legales, respecto a la naturaleza obligacional de la compra venta y buena fe (civil registral) que debe de existir en los casos de pluralidad de acuerdos.

3.5. Análisis de la etapa ejecutoria

Mediante resolución número treinta y dos de fecha 09 de diciembre del 2013 (folio 561), el Segundo Juzgado Civil, al tenerse por devuelto el expediente por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, y declarado infundado el recurso de Casación interpuesto por la demandante Maribel Aliaga Cajamuni, el *A Quo* establece cumplirse con lo ejecutoriado, disponiendo en consecuencia archivar definitivamente de los actuados en modo y forma de ley, con conocimiento de las partes procesales.

IV. ANALISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS

4.1. Análisis y crítica de la Sentencia N° 164-2010

En el caso materia de análisis, el Juez se pronuncia mediante resolución N° 19 de fecha 18 de noviembre del 2010, dentro del plazo de ley, es decir dentro de los 50 días, después de haberse concluido la audiencia, tal como se establece en el artículo 478 inciso 12 del Código Procesal Civil, por tratarse de un proceso de conocimiento.

4.1.1. Parte expositiva

Se señalan cuáles son las pretensiones, así como se hace un resumen de los fundamentos de la demanda, y contestación de la misma, así como los fundamentos de la reconvención y contestación de la reconvención, y los diferentes actos procesales que datan en autos, desde el auto admisorio, saneamiento procesal, audiencia de pruebas, fijación de puntos controvertidos, entre otros actos procesales.

4.1.2. Parte considerativa

El señor Juez fundamenta de acuerdo a los puntos controvertidos a) y b) señalados, en relación a la pretensión principal.

En relación al primer punto controvertido (a), se hace mención que la demandante ostenta escritura pública, inscrito su derecho en registros Públicos, sin embargo, de la inspección judicial son los demandados quienes ejercen la posesión.

En relación al segundo punto controvertido (b), los demandados ostentan documento privado con firmas legalizadas de fechas 20 de marzo del 2003, 08 de abril del 2003, y escrituras públicas de fechas 27 de agosto del 2003, 13 de octubre del 2003, y 11 agosto del 2003 esta última proviene de la misma escritura privada con la cual su transferente vendió a la demandante.

En ese sentido los demandados no lo hacen como meros poseedores, sino como propietarios, y por lo tanto la pretensión de reivindicación no puede ser estimada.

Por lo que, habiéndose desestimado la pretensión principal, el Juez tiene la facultad de pronunciarse sobre la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad y precisamente se ha fijado punto controvertido (d), al respecto.

De lo cual si bien es cierto el *A Quo*, valora todos los medios probatorios, en esencia las escrituras públicas descritas en el punto controvertido señalado, siendo que de la demandante es la única que se encuentra inscrita en Registros Públicos y documento con fecha cierta más antigua, y además adquirió de buena fe, de la sentencia penal, expediente N° 526-2004, en el cual se sentencia al señor Juan Andrés Huatay Sánchez, por el delito de estelionato en agravio de la demandante Maribel Aliaga Cajamuni, sentenciado por vender dos veces, y no por no ser propietario.

Así mismo el *A Quo*, valora las dos escrituras privadas de fecha 18 de julio de 1988, donde en ambas aparece como vendedora la señora Francisca Huayán Carmona quien transfiere un bien inmueble ubicado en Mollepampa de 682.50 metros cuadrados de área, en primera se transfiere a favor de Juan Andrés Huatay Sánchez y su conviviente María Sebastiana Lucano Huayán, y en una segunda solo a favor de María Sebastiana Lucano Huayán, siendo que el señor Juez de Paz de Chimchamarca certifica que esta última es auténtica.

Así como considera que haya participado o no en la celebración de dicho acto jurídico, para el proceso es irrelevante dichos documentos privados, puesto que cualquiera de los dos supuestos, el señor Juan Andrés Huatay Sánchez, de todos modos, luego de su muerte de su conviviente (ocurrido el 24 de febrero de 1997).

El *A Quo*, en ese mismo sentido erróneamente considera que en aplicación extensiva del artículo 323 del código sustantivo, le pertenece el 50% por haber sido conviviente de la fallecida María Sebastiana Lucano Huayán, y el otro 50% a sus herederos que son sus seis hijos, ya que los bienes adquiridos conforman un régimen que sujeta al de la sociedad de gananciales, además por la edad de sus hijos, la convivencia ha sido mucho anterior a 1985.

Sin embargo, el *A Quo* de manera incongruente establece que, un copropietario puede disponer libremente de su cuota ideal, según el artículo 977 y el artículo 978 y será válido si luego tal parte se le adjudica vía partición, si bien lo descrito es cierto, pero en caso de la convivencia, es necesario previamente su declaración, a fin de surtir efectos patrimoniales frente a terceros.

Y de ese modo poder disponer con facultades como propietario, para que cuando transfiera, su adquiriente este al amparo de los artículos 923, 927, 2022¹¹ y 1135¹² adquiriéndolo de buena fe, mediante título, y poder incluso inscribirlo en Registros Públicos.

Sobre las pretensiones de la reconvención debidamente fundamentadas a fin de desestimar tales pretensiones indebidamente acumuladas.

¹¹ Artículo 2022º.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

¹² Artículo 1135º.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Apreciación crítica

Sobre los argumentos a la pretensión principal de reivindicación, estamos totalmente de acuerdo, siendo correctamente que, quien solicita la acción reivindicatoria es el propietario no poseedor (tiene título), contra el poseedor no propietario (no tiene título), es decir ejerce ilícitamente o indebidamente.

Para mejor entender la Corte Suprema ha establecido en la Casación N° 3130-2015/La Libertad, que, para proceder una acción de reivindicatoria, debe concurrir los siguientes elementos: a) Que, se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) Que, el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) Que, se identifique el bien materia de restitución.

En relación a la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad, argumentos totalmente incongruentes, pues considera que, para el proceso es irrelevante los documentos privados de fecha 18 de julio de 1988, puesto que cualquiera de los dos supuestos (referente a la adquisición del bien inmueble), el señor Juan Andrés Huatay Sánchez, de todos modos, luego de la muerte de su conviviente (ocurrido el 24 de febrero de 1997), es copropietario de dicho predio, argumento totalmente erróneo.

Por otro lado, establece que existe unión de hecho entre la señora María Sebastiana Lucano Huayan y su conviviente Juan

Andrés Huatay Sánchez, sin embargo, en ninguna de las pretensiones o fundamentos de los escritos postulatorios fue propuesto por las partes, apartándose así del debate judicial, con el fin de amparar de manera incongruente la pretensión principal de la demanda, toda vez que, para oponer derechos patrimoniales de los convivientes frente a terceros, previamente se debe realizar la declaración judicial o notarial de reconocimiento de unión de hecho.

En ese mismo sentido discrepamos categóricamente lo establecido en el considerado octavo y noveno de la sentencia, al aplicar incongruentemente el *A Quo*, el artículo 326 del CC, y la aplicación extensiva del artículo 323 del CC, al mencionar que le pertenece el 50% al señor Juan Andrés Huatay Sánchez, por haber sido conviviente de su fallecida conviviente, y el otros 50% a sus seis hijos, y que además por la edad de sus hijos, la convivencia ha sido mucho anterior a 1985.

Argumento antes señalado totalmente incongruente, ya que, a fin de resguardar los intereses patrimoniales de los convivientes, esta debe de estar inscrita en el registro personal de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos previo reconocimiento notarial o judicial, por seguridad jurídica, y a fin de evitar perjuicios frente a terceros, al respecto Castro Avilés (2014) afirma que: “La consideración de bienes sociales en la

unión de hecho dependerá del previo reconocimiento notarial o judicial de la convivencia. (p. 104)

Argumentos Sobre las pretensiones de la reconvención el Juez argumenta correctamente, teniendo en cuenta que no se puede amparar una pretensión donde no participó de la relación jurídica sustancial la demandante, así como las pretensiones ante quien se dirigen son terceros ajenos a la relación jurídico procesal, siendo la naturaleza de la reconvención que permite al demandado la oportunidad de demandar a quien lo ha emplazado utilizando el mismo proceso.

4.1.3. Parte resolutive

El señor Juez de manera inmotivada e incongruente, resuelve fundada la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad, declarando que el título de propiedad que ostenta la parte prevalece y es oponible al título que ostentan los demandados, sólo respecto del área de terreno referido.

En relación a la pretensión principal de reivindicación correctamente declarado improcedente, y sobre de pretensión de nulidad de la escritura imperfecta de compraventa de fecha 18 de julio de 1988, se ha declarado correctamente improcedente.

Sobre la pretensión de nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha 22 de octubre de 2001 se declaró infundada, siendo que lo correcto hubiera sido que se declare

improcedente, ya que el Juez no se puede pronunciarse sobre el fondo, cuando no exista una relación jurídico procesal valida, ya que para que ello ocurra también se debió emplazar al transferente de la demandante; las demás pretensiones al parecer son accesorias, por lo tanto, deben correr la misma suerte de su principal.

4.2. Sentencia de Vista N° 147-2011-SEC

En el caso materia de análisis, al haberse interpuesto recurso de apelación contra Sentencia N° 164-2010, corresponde hacer un reexamen por el superior jerárquico, a fin de verificar si la sentencia de primera instancia cumple con todos los requisitos de forma, así mismo si esta se encuentra totalmente motivada, razonada, congruente y figuren las cuestiones del debate en el proceso, y no algo distinto a lo pedido por las partes, la misma que se encuentra en la resolución número veintitrés de fecha 13 de julio del 2011 (folio 393-399).

4.2.1. Parte expositiva

De la resolución que contiene la sentencia, el colegiado hace una revisión de todo lo actuado, y un resumen de los argumentos del recurso de apelación (fundamento Segundo), así como los de la demanda (fundamento Quinto), y contestación de la misma.

4.2.2. Parte Considerativa

Si bien es cierto el colegiado no señala a partir de que considerando de la sentencia se refiere a la parte considerativa,

sin embargo, de la lectura de dicha resolución a partir del fundamento cuarto, el *A Quem* fundamenta en base a jurisprudencia, señalando al Expediente N° 078-2008 del Tribunal Constitucional, establecido el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, estas resoluciones deben encontrarse justificadas con datos objetivos.

A si como en el expediente N° 3943-2006-PA/TC y N° 1744-2005-PA/TC, se establece sobre la motivación sustancialmente incongruente, derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, de manera congruente en los términos que vengam planteados por las partes, sin alteraciones, ni omitir o exceder de sus peticiones en el debate procesal.

Además, dejar incontestadas ciertas pretensiones, o desviar la decisión del marco judicial genera indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y derecho a obtener una resolución motivada, principios recogidos en el artículo 139 incisos 3 y 5 de nuestra Constitución.

En el considerando quinto, sexto y sétimo, de la sentencia de vista, el *A Quem*, determina que, no existe una motivación suficiente, siendo que es incongruente ya que el Artículo 326 del Código Civil, indica que la convivencia genera sociedad de gananciales, previo reconocimiento judicial, para así hacer valer los derechos patrimoniales de los convivientes, frente a terceros.

Así como no se ha tenido en consideración lo establecido en el acuerdo 8.2 del Pleno Jurisdiccional 1998, que los concubinos para que soliciten liquidación de gananciales o para hacer valer sus derechos frente a terceros, es necesario previamente se realice el reconocimiento judicial de unión de hecho respectivo.

Apreciación crítica

Consideraciones totalmente acertadas por el *A Quem*, teniendo en cuenta que para que surta efectos una unión de hecho frente a terceros, se debió realizar previamente su reconocimiento e inscripción en los Registros Publico, tal como ya hemos mencionado en el análisis de la sentencia de primera instancia, argumentos del *A Quo*, que llevaron a emitir una resolución inmotivada e incongruente.

4.2.3. Parte resolutive

El colegiado considera que existe una serie de vicios insubsanables, como ciertamente lo hay, por lo que resuelve declarar su nulidad de la Sentencia N° 164-2010, ordenándose emitir nuevo pronunciamiento y nulo lo actuado con posterioridad, siendo que el señor Juez resuelve correctamente de acuerdo a los parámetros de un derecho al debido proceso.

4.3. Sentencia N° 131-2011

Que, habiéndose declarado nula la sentencia de primera instancia, por la Sentencia de Vista N° 147-2011-SEC, se ordenó emitir nueva

sentencia, la misma que está contenida en la resolución numero veinticinco de fecha 04 de octubre del 2011 (folio 413-425).

4.3.1. Parte expositiva

Se hace un examen sobre los diferentes actos procesales, desde la demanda y su contestación, así como de la reconvenición y su contestación, y diferentes actos procesales, incluido la sentencia de vista que ordena emitir nueva sentencia.

4.3.2. Parte considerativa

El *A Quo* establece los mismos puntos controvertidos (a) y (b) y (d) señalados en la primera sentencia, los cuales sobre la pretensión principal de reivindicación¹³, se ha considerado los mismos argumentos, para declarar improcedente dicha pretensión.

Sobre la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad, el *A Quo* establece que esta es infundada, ya que se debe observar, cuál de las escrituras prevalece y es oponible, si de la demandante o la de los demandados, no se otorga por ser mejor, sino porque existe convergencia entre los títulos de propiedad excluyentes entre sí, de diferentes sujetos de derechos sobre un

¹³ Quien solicita una pretensión de reivindicación, es un propietario no poseedor con título, contra un poseedor no propietario sin título, sin embargo, en el caso materia de análisis, tanto demandante como demandados ostentan documentos que acreditan tener posición en base a título y no de manera ilegal, hechos que hacen improcedente la solicitud de dicha pretensión.

mismo bien, que uno solo prevalece, y uno de ellos carece de eficacia jurídica.

Que la propiedad de la demandante es ilícita, porque su transferente no ha sido propietario del bien, por lo que a pesar de haberlo inscrito este es invalido, por haberse sustentado en un título inexistente, siendo que por lo tanto no puede oponerse válidamente su derecho de propiedad.

En la misma forma que en la Sentencia N° 164-2010, el *A Quo* al amparo de los artículos 923, 927, 2022 y 1135 del Código Civil, fundamenta el mejor derecho de propiedad. En cuanto a la demandante se deja ver que ha inscrito el bien y no se ha acreditado mala fe, pero que es necesario determinar si su transferente era efectivamente propietario.

En ese sentido se analiza los medios probatorios, entre ellos el Expediente N° 526-2004-0, tramitado ante el Cuarto Juzgado Especializado Penal, donde se ha sentenciado a Juan Andrés Huatay Sánchez, como autor del delito de estelionato en agravio de la demandante, por haber vendido dos veces, mas no, por no ser propietario.

El *A Quo*, hace mención en el fundamento nueve de la sentencia, que Juan Andrés Huatay Sánchez se ha irrogado indebidamente y ha vendido algo que no le pertenece, por lo que la legitima propietaria ha sido solo su conviviente quien ha fallecido el 24 de

febrero de 1997, la misma que se corrobora con el fundamento sétimo de la sentencia penal, que precisa que la única propietaria era su conviviente María Sebastiana Lucano Huayán.

Es por ello que el *A Quo*, al amparo de los artículos 66, 815 inciso 1, y artículo 818 del Código Civil, establece que sus hijos son únicos sucesores, propietarios y los que pueden disponer según los artículos 923,971 inciso 1 y 977 del Código Civil. Este por el mismo hecho de que Juan Adres Huatay Sánchez, no ha reconocido su convivencia, mediante el reconocimiento judicial de unión de hecho, es por esa misma razón no figura como heredero en el acta de protocolización de sucesión intestada, siendo por ello no fue considerado.

En relación a las pretensiones de la reconvención, sobre nulidad de escritura imperfecta de fecha 18 de julio de 1988, el *A Quo* fundamenta que no es posible emitir un pronunciamiento de mérito, y además estar prohibido por el artículo 93 del CPC, por lo que, para que ello ocurra, se debió emplazar a los que participaron en celebración de dicho acto jurídico, e incluso el Juez de Paz quien otorgo dicho documento.

Apreciación crítica

En relación a la pretensión de mejor derecho de propiedad, argumento del señor Juez, en el cual estamos de acuerdo toda vez que no se puede transferir algo que no es suyo, y de algo que

no se tiene facultades para hacerlo, cabe resaltar que en la escritura pública de fecha 11 de agosto del 2003, que ostentan los demandados, también se deja notar que adquieren el 50% del predio matriz, con la misma escritura que adquirió la demandante, aunque con una leve diferencia del 8% que transfiere como copropietaria la señora María Rosa Huatay Lucano (heredera legal), siendo que por lo tanto también devendría en ilícita la adquisición realizada por los demandados.

En relación a las pretensiones de reconvención, debidamente correcto declarado improcedente por el *A Quo*, al no existir una relación jurídico procesal válida, siendo que el juez se encuentra facultado para pronunciarse de manera expresa, precisa y motivada sobre la materia controvertida, o excepcionalmente sobre la validez de la relación jurídico procesal, tal como se describe en el último párrafo del artículo 121 del CPC.

4.3.3. Parte resolutive

El *A Quo* resuelve, declarar improcedente la pretensión principal de reivindicación, infundada la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad, e improcedente la reconvención formulada por el demandado, siguiendo la misma suerte las pretensiones aparentemente accesorias de cancelación de asientos registrales e indemnización por daños y perjuicios, sin costas ni costos; siendo totalmente correcto lo resuelto por el *A Quo*, por los argumentos ya explicados precedentemente.

4.4. Sentencia de Vista N° 60-2012-SEC

Teniendo en cuenta que la sentencia de vista es el fallo de segunda instancia, que tiene por finalidad de revisar lo resuelto en primera instancia, por el superior jerárquico, y si estima que tiene defectos la corrija.

En ese sentido que, al haberse interpuesto recurso de apelación contra Sentencia N° 147-2011, dentro del plazo de ley, el colegiado de la Sala Civil, mediante resolución número treinta de fecha 11 de abril del 2012, se emite sentencia de vista, a fin de corregir si se ha incurrido en algún defecto, al momento de emitir la sentencia de primera instancia.

4.4.1. Parte expositiva

Se hace conocimiento sobre la audiencia de la presente causa, y que además se encuentra acompañado el expediente N° 526-2004.

4.4.2. Parte considerativa

El colegiado en el fundamento primero al quinto, hace un resumen de los argumentos del recurso de apelación, de la demandada, contestación, reconvenición y su contestación.

En el fundamento sexto al octavo, el colegiado considera que emitir un juicio de fundabilidad, debe quedar acreditado que: El título o derecho a la propiedad de la accionante (modo de adquisición de la propiedad); la identidad del bien a reivindicar (el bien debe ser específico y material), y la posesión física ilegítima

del bien por el demandado; sin embargo, en el presente proceso materia de análisis, este último también ostenta título; siendo que por lo tanto hace improcedente a la pretensión principal de reivindicación.

Sobre la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad, el colegiado establece que no se encuentra regulada de manera expresa en nuestro ordenamiento jurídico, pero si ha sido desarrollado a nivel jurisprudencial, por lo que es aquella acción que tiene por presupuesto el conflicto de dos titularidades, sobre un mismo derecho de propiedad, y por finalidad que el Juez declare a favor de uno de ellos.

En ese sentido se analiza la escritura pública de fecha 22 de octubre del 2012, a fin de determinar si el transferente de la demandante, fue legítimo propietario, el mismo que lo adquirió, mediante de las escrituras controvertidas, por lo que el señor Juez verificando cuál de las dos escrituras imperfectas de fecha 18 de julio de 1988, es válida, valora la constancia expedida por el Juez de Paz de Única Nominación del Caserío Chimchamarca, quien certifica que la escritura imperfecta autentica, es aquella donde solo figura como compradora la señora María Sebastiana Lucano Huayan, mas no su conviviente señor Juan Andrés Huatay Sánchez.

El colegiado, establece que el señor Juan Andrés Huatay Sánchez se ha irrogado un derecho de propiedad que no le corresponde, se corrobora con la sentencia emitida en el Expediente N° 526-2004, sentenciado por el delito de estelionato en agravio de la demandante, siendo que los únicos herederos son sus hijos de la señora María Sebastiana Lucano Huayán.

El colegiado en base de los artículos 660, y 818 del Código Civil, considera que los únicos propietarios son los sucesores de la señora María Sebastiana Lucano Huayán, así como lo establecido en el artículo 815 inciso 1 del CC, corresponde a los herederos legales, así mismo considera que el derecho que ostenta la demandante es ilícito por lo que debe de desestimarse dicha pretensión subordinada.

En el caso de las pretensiones de la reconvención, sobre nulidad de acto jurídico de escritura privada de fecha 18 de julio de 1988, el *A Quem* reitera que la demandante no ha formado parte en la celebración de tal acto. En similar sentido considera que la pretensión de nulidad de escritura pública de fecha 22 de octubre del 2001, debió emplazarse al transferente, sin embargo, se declaró improcedente su intervención.

Apreciación crítica

En relación a la pretensión principal de reivindicación, el *A Quem* correctamente confirma la sentencia de primera instancia, toda

vez que los demandados además de ejercer posesión, ostentan escrituras públicas de fechas 11, 27 de agosto y 13 de octubre del 2003, por lo que la posesión que ejercen no resulta ser ilícita ni ilegal, además de ello hace improcedente la acción reivindicatoria.

Así mismo sobre la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad, es totalmente correcto lo considerado por el colegiado, al confirmar lo establecido en la Sentencia N° 131-2011, la misma que se encuentra contenida en la resolución N° 25 de fecha 04 de octubre del 2011 (folio 413-425).

Cabe resaltar que nuestra jurisprudencia en la Casación 3464-2013-Lima Norte, se establece que; “Para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción (...)”, de cual podemos mencionar que en el caso materia de análisis, la demandante en el año 2003, había denunciado a su transferente por el delito contra el patrimonio – estafa, en la modalidad de estelionato, por lo que tenía pleno conocimiento que el bien había sido vendido a terceras personas, sin embargo inscribe en Registros Públicos el 06 de noviembre del 2006.

Es en ese sentido que, no se puede alegar buena fe registral, cuando ya la demandante tenía pleno conocimiento que su transferente no tenía facultades para poder disponer de dicho

bien, incluso había sido sentenciado en el Expediente N° 526-2004, por el delito de estelionato, mucho más si no figuraba precedentemente inscrito el bien en registros públicos, siendo que la demandante inscribe como primera inscripción (inmatriculación), sin tener en cuenta incluso que su transferente, no ha sido declarado ni siquiera como heredero legal, en el acta de protocolización de sucesión intestada.

En relación a la pretensión de reconvención correctamente resuelto por el *A Quem* al confirmar lo desarrollado en la Sentencia 131-2011, siendo factible emitir un pronunciamiento inhibitorio ya que no existe una relación jurídico procesal válido sobre dichas pretensiones, al amparo del artículo 121 del CPC, en su último párrafo, lo cual faculta al Juez excepcionalmente pronunciarse sobre la relación jurídico procesal.

4.4.3. Parte resolutive

El colegiado considera confirmar la Sentencia N° 131-2011, mencionar que la misma que se encuentra debidamente motivada, razonada y congruente.

4.5. Recurso de Casación

Que, al haberse interpuesto recurso extraordinario de casación, del escrito se puede verificar que cumple los requisitos de admisibilidad y procedencia, la demandante al amparo de los artículos 387 y 388 del

CPC, ha interpuesto el recurso dentro del plazo ley¹⁴, contra sentencia expedida por la sala superior, no consentida previamente.

Recurso que ha sido admitido por la Corte Suprema de Justicia de la República - Sala Civil Transitoria, por lo que con fecha 12 de julio del 2013, se emite recurso de Casación N° 2619-2012-Cajamarca, sobre reivindicación.

4.5.1. Parte expositiva

En esta parte del recurso de casación, se hace un resumen de los fundamentos del escrito de solicitud del recurso y sus causales de procedencia.

4.5.2. Parte considerativa

Se realiza un resumen sobre el derecho al debido proceso, el cual constituye una infracción normativa procesal, un resumen de la demanda, contestación y reconvención, así como un resumen de las sentencias de primera y segunda instancia, para luego determinar si verdaderamente ha existido infracción normativa adjetiva o material, como menciona la demandante.

La Sala establece que, para la subsunción de los hechos de la norma del artículo 1135 del CC, se requiere que concurren dos

¹⁴ Artículo 387 requisitos de admisibilidad

(...)

3. dentro del plazo de 10 diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda.

situaciones: a) Diversidad de acreedores con un mismo deudor, b) Un acreedor de buena fe, cuyo título haya sido primeramente inscrito, no requiriéndose analizar la falta de inscripción ni el documento de fecha cierta por cuanto en el presente caso ya se ha determinado la inscripción de la demandante, segundo la buena fe (registral) y la inscripción debe darse de manera conjunta.

4.5.3. Parte resolutive

Al amparo del artículo 396 del CPC, se declara infundado el recurso de casación, en consecuencia, no casaron.

Apreciación crítica

En relación lo adoptado por la Sala Suprema, es debidamente correcto, ya que para que la buena fe registral este bajo lo prescrito por el artículo 1135 del CC, es que la buena fe registral y la inscripción deben darse en forma conjunta, es decir se determinara si existió o no buena fe, si en los registros aparece con antelación la titularidad de quien se encuentra facultado para transferirlo.

Es en ese sentido que en la primera inscripción (inmatriculación), mal puede alegarse la buena fe en el presente caso, mucho más si la demandante inscribió parte del bien inmueble, después de denunciar por el delito de estafa que la propia demandante interpuso a su vendedor, con fecha 16 de octubre del 2003.

V. CONCLUSIONES

1. En la Sentencia N° 164-2010, se vulnera el principio de congruencia procesal debido a que el *A Quo*, aplica indebidamente el artículo 326 y artículo 323 del Código Civil, ya que para que surta efectos patrimoniales una unión de hecho frente a terceros, primeramente, debe ser declarado vía judicial o notarial, e inscrito en Registros Públicos.
2. La pretensión de reconvención solo es procedente si se dirige contra el demandante, mas no contra terceros ajenos a la relación jurídica procesal.
3. La acción reivindicatoria, solo será procedente si se dirige por el propietario no poseedor (con título), contra un poseedor no propietario (sin título), siendo que este último posee indebidamente o ilegalmente.
4. En el mejor derecho de propiedad existe concordancia entre títulos de propiedad entre sí, de diferentes sujetos de derecho sobre un mismo bien, donde uno solo prevalece, pero no por ser mejor, sino porque este último carece de eficacia jurídica, en relación al derecho de propiedad exclusivo.
5. El Juez al amparo del artículo 121 último párrafo del CPC, se encuentra facultado excepcionalmente para que emita una sentencia inhibitoria, cuando no exista relación jurídica procesal válida.
6. Para que la buena fe se configure dentro de los alcances del artículo 1135 del Código Civil debe tenerse prioridad en el tiempo del titular y no alegarla cuando el predio se inscribió por primera vez (inmatriculación).

VI. RECOMENDACIONES

1. Los Órganos Jurisdiccionales quienes imparten justicia a través de los Jueces, a fin de realizar una eficiente administración de justicia, estos deben motivar sus resoluciones, utilizando adecuadamente las normas jurídicas e interpretando correctamente, de manera uniforme con nuestra jurisprudencia, a fin de no vulnerar derechos y principios constitucionales de las partes dentro de un proceso.
2. Ente la deficiencia de los abogados litigantes, los jueces deben aplicar la norma correcta sobre caso, en aplicación del principio del iura novit curia, a fin de que ninguna de las partes quede bajo indefensión.

LISTA DE REFERENCIAS

- Castro Avilés, E. F. (2014). Análisis Legal y Jurisprudencial de la Unión de Hecho (Primera ed.). Lima, Perú: Diskcopy S.A.C.
- Gonzales Barrón, G. H. (2013). Acción reivindicatoria y desalojo por precario. *Actulidad Jurídica*, 38-54.
- Hurtado Reyes, M. (2009). Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Lima: IDEMSA.
- Ledesma Narváez, M. (2008). Comentarios al Código Procesal Civil. *Gaceta Jurídica*, 344.
- Manrique Gamarra, K. Y. (2013). Unión de Hecho- Derecho de Familia (Vol. Segunda Edición). Lima: EFCAAT EIRL.
- Mejorada Chauca, M. (2014). La propiedad mecanismos de defensa. *Gaceta Jurídica*, 97.
- Morales Godo, J. (2005). Instituciones del Derecho Procesal. Lima: Palestra.
- Ticona Postigo, V. (2009). El Derecho al Debido Proceso en el Proceso Civil. Lima: Grijley.