

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional

**Análisis del proceso de reivindicación y su relación
con el derecho de propiedad**

Deysi Rosali Chumacero Salas

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Arequipa, 2025

Repositorio Institucional Continental
Trabajo de suficiencia profesional



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

INFORME DE CONFORMIDAD DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

A : Decana de la Facultad de Derecho
DE : José Petronio Ricalde Mansilla
Asesor de trabajo de investigación
ASUNTO : Remito resultado de evaluación de originalidad de trabajo de investigación
FECHA : 25 de Setiembre de 2025

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para informar que, en mi condición de asesor del trabajo de investigación:

Título:

Análisis del proceso de reivindicación y su relación con el derecho de propiedad

Autor:

Deysi Rosali Chumacero Salas – Carrera profesional - EAP. Derecho

Se procedió con la carga del documento a la plataforma "Turnitin" y se realizó la verificación completa de las coincidencias resaltadas por el software dando por resultado 18 % de similitud sin encontrarse hallazgos relacionados a plagio. Se utilizaron los siguientes filtros:

- Filtro de exclusión de bibliografía SI NO
- Filtro de exclusión de grupos de palabras menores
Nº de palabras excluidas (**en caso de elegir "SI"**): SI NO
- Exclusión de fuente por trabajo anterior del mismo estudiante SI NO

En consecuencia, se determina que el trabajo de investigación constituye un documento original al presentar similitud de otros autores (citas) por debajo del porcentaje establecido por la Universidad Continental.

Recae toda responsabilidad del contenido del trabajo de investigación sobre el autor y asesor, en concordancia a los principios expresados en el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos conducentes a Grados y Títulos – RENATI y en la normativa de la Universidad Continental.

Atentamente,

La firma del asesor obra en el archivo original
(No se muestra en este documento por estar expuesto a publicación)

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN

ABSTRAC

PARTE INTRODUCTORIA	1
1. TITULANDO.....	1
2. DATOS DEL PROCESO	1
3. SUJETOS DEL PROCESO	1
4. COMPLEJIDAD PROCESAL.....	2
5. PLAZO DE DURACIÓN DEL PROCESO.....	3
6. IDENTIFICACIÓN DEL CONFLICTO DE INTERESES	3
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PETITORIO.....	4
PRIMERA PARTE IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	5
1.1 Resumen de los hechos de fondo	5
1.2 Identificación de los hechos de fondo	5
1.2.1 De la demanda	5
a) Fundamentos de hechos	6
b) Fundamentación jurídica de la demanda.....	6
c) Vía procedimental.....	7
d) Monto del petitorio	7
e) Medios probatorios	7
1.2.2 De la admisión de la demanda	7
1.2.3 Contestación de la demanda	8
a) Fundamentos de hechos de la contestación de la demanda.....	8
b) Fundamentación de derecho de la contestación de la demanda.....	8
1.2.4 De la admisión de la contestación.....	9

1.2.5 Medio de prueba extemporáneo.....	10
1.2.6 De la audiencia preliminar y de pruebas	11
a) De la parte demandante.....	12
b) De la parte demandada	12
c) Actuación de medios probatorios.....	13
d) Documentos	13
e) Informe oral	13
f) Alegatos	13
1.3 De la sentencia.....	14
1.3.1 Parte expositiva.....	14
1.3.2 Parte considerativa	14
b) Pronunciamiento sobre el segundo punto controvertido	14
c) Pronunciamiento respecto al tercer punto controvertido referido a la reivindicación ..	15
1.3.3 Parte resolutive	15
1.4 De la apelación de la sentencia	15
1.4.1 Errores de hecho	15
1.4.2 Errores de derecho	16
1.4.3 Concesorio de la apelación.....	16
1.5 Del ofrecimiento de prueba extemporánea del demandante.....	17
1.6 De la absolución del traslado de la apelación de la sentencia	17
1.7 Expedición de sentencia de vista.....	18
1.8 Recurso de casación.....	18
1.9 Resumen de los hechos procesales	18
SEGUNDA PARTE	21
1.1 ANÁLISIS Y CONCLUSIONES SOBRE CADA PROBLEMA REFERIDO	

A LOS HECHOS DE FONDO Y PROCESALES	21
1.1.1 Establecer si de acuerdo a los hechos que la sustentan, las pretensiones han sido formuladas en forma correcta en la demanda	21
1.1.2 Determinar si se ha realizado una debida fijación de los puntos controvertidos ...	22
1.1.3 Determinar si como resultado de la valoración probatoria se han acreditado los hechos que sustentan las pretensiones	22
1.1.4 Establecer si el juicio de fundabilidad efectuado en la sentencia de primera instancia y de vista son correctas.....	23
a) Fundabilidad de la sentencia de vista de fojas 232.....	25
b) Artículo III.- Aplicación de la ley en el tiempo.....	26
c) Artículo VII.- Aplicación de norma pertinente por el juez.....	26
d) Artículo 418°.- Prevaricato*.....	27
PARTE FINAL: MARCO TEÓRICO	28
3.1 Derechos reales.....	28
3.2 La propiedad	30
3.2.1 Concepto de propiedad	30
3.2.2 Rasgos del derecho de propiedad	31
3.2.3 Facultades de la propiedad.....	31
3.2.4 Adquisición de la propiedad	32
3.2.5 Restricciones de la propiedad.....	33
3.2.6 Extinción de la propiedad	33
3.3 La copropiedad.....	34
3.4 La posesión.....	34
3.4.1 Clases de posesión	36
3.4.2 Adquisición de la posesión	37

3.4.3 Presunciones legales que favorecen al poseedor.....	38
3.4.4 Extinción de la posesión.....	38
3.5 Acción reivindicatoria.....	39
3.5.1 Concepto	39
3.5.2 Requisitos en la reivindicación	41
3.5.3 Efectos de la reivindicación	41
3.5.4 Finalidad de la acción reivindicatoria.....	41
CONCLUSIONES.....	43
RECOMENDACIONES.....	44
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	45

RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional titulado Análisis del proceso de reivindicación y su relación con el derecho de propiedad, me ha permitido analizar tanto la posición del demandante como la del demandado, en el expediente judicial N°4589 del 2022, del segundo juzgado civil de Paucarpata.

El demandante adquirió la propiedad del fundo rústico la Zegarra mediante adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura, el 23 de junio de 1995, e inscrito en los registros públicos el 11 de septiembre del mismo año, y al querer tomar posesión del predio, encuentra que está en posesión del demandado, por lo que decide recurrir al Poder Judicial.

El demandado adquirió el fundo mediante escritura pública de fecha 20 de noviembre de 1995, e indica que el título del demandante ha sido declarado nulo mediante resolución ministerial 164-96-AG y que el predio siempre ha sido propiedad privada e inscrito desde 1907.

La sentencia expedida en primera instancia declara infundada la demanda sobre reivindicación al haberse determinado que el accionante no ostenta título de propiedad que ampare su pretensión. La sentencia de vista confirma la sentencia N°166-2022; con escrito de fecha 19 de abril del 2024, el demandante interpone recurso de casación en contra de la sentencia de vista N°99-2024 que confirma el fallo en primera instancia. Por resolución N°20 de fecha 22 de abril, resuelve rechazar el recurso de casación, por no haber cumplido con consignar adicional y puntualmente las razones que justifican el desarrollo de la doctrina jurisprudencial que pretende.

Como conclusiones se tiene que la pretensión de reivindicación es correcta de acuerdo a los hechos que la sustentan, en cambio la de costas y costos es incorrecta porque no corresponde a una pretensión dirigida al demandado. Se aprecia que no se ha realizado

una debida fijación sobre los puntos controvertidos referente a los documentos presentados por el demandado, por último, el juicio de fundabilidad efectuado en las sentencias es incorrectos, pues lo que correspondía era la aplicación del Art.2013 del Código Civil vigente en 1995, pues en esa fecha se produjeron los hechos, no correspondía aplicar el Art. 2013 modificado el 26-03-2015 que estaba vigente a la fecha de emisión de las sentencias.

Palabras Claves: Reivindicación, derecho de propiedad, demandante, demandado

ABSTRAC

This work of professional sufficiency entitled Analysis of the claim process and its relationship with the right to property, has allowed me to analyze both the position of the plaintiff and that of the defendant, in judicial file No. 4589 of 2022, of the second civil court of Paucarpata.

The plaintiff acquired the property of the Zegarra rustic estate by means of an award granted by the Ministry of Agriculture on June 23, 1995, and registered in the public registries on September 11 of the same year, and when he wanted to take possession of the property, he found that it was in the possession of the defendant, so he decided to appeal to the Judiciary.

The defendant acquired the property by means of a public deed dated November 20, 1995, and indicates that the plaintiff's title has been declared null and void by ministerial resolution 164-96-AG and that the property has always been private property and registered since 1907.

The judgment issued in the first instance declares the claim unfounded as it has been determined that the plaintiff does not hold a title to the property that supports his claim. The hearing judgment confirms judgment No. 166-2022; with a letter dated April 19, 2024, the plaintiff filed an appeal against the judgment of hearing No. 99-2024 that confirms the ruling in the first instance. By resolution No. 20 dated April 22, it resolves to reject the appeal of cassation, for not having complied with the additional and timely recording of the reasons that justify the development of the jurisprudential doctrine that it seeks.

As conclusions, it is necessary that the claim for vindication is correct according to the facts that support it, on the other hand, the claim for costs and costs is incorrect because it does not correspond to a claim addressed to the defendant. It is appreciated that a due fixation has not been made on the controversial points regarding the documents presented by

the defendant, finally, the judgment of meritability made in the judgments is incorrect, since what corresponded was the application of Art.2013 of the Civil Code in force in 1995, since on that date the facts occurred, it was not appropriate to apply Art. 2013 modified on 03-26-2015 that was in force on the date of issuance of the judgments.

Keywords: Claim, property right, plaintiff, defendant

PARTE INTRODUCTORIA

APROXIMACIÓN AL TEMA INFORMACIÓN GENERAL

1. TITULANDO

- Nombres y Apellidos: DEYSI ROSALI CHUMACERO SALAS

2. DATOS DEL PROCESO

- Expediente N.º : 04589-2022-0-0412-JR-CI-02

- Materia : Reivindicación

- **Pretensiones**

Pretensión

principal

Reivindicación de la propiedad del inmueble fundo rústico denominado “LA ZEGARRA” del distrito de Characato, cuya inscripción está en la Partida Registral 04000348 de la ciudad de Arequipa para que se ordene su restitución.

Primera pretensión accesoría

Se solicita que se pague costos y costas.

- Vía procedimental : De conocimiento

3. SUJETOS DEL PROCESO

- Órgano Judicial de 1.^{ra} Instancia: Segundo Juzgado Civil de Paucarpata.

Juez: Humberto Grover Valdivia Talavera

Especialista legal: Rubén Yanahuaya Rosales

- Órgano Judicial de 2.^{da} Instancia: Primera Sala Civil de

Arequipa Jueces superiores:

- Javier Fernández Dávila Mercado
- Carlos Polanco Gutiérrez
- Luis Madariaga Condori
- Demandante
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
X
- Demandado
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
X

4. COMPLEJIDAD PROCESAL

- a. Demanda de reivindicación
- b. Primera pretensión accesoria
- c. Auto admisorio
- d. Contestación de la demanda
- e. Medio de prueba extemporáneo
- f. Audiencia preliminar y de pruebas
- g. Se fijan puntos de controversia
- h. Se admiten medios de prueba
- i. Saneamiento procesal
- j. Sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda
- k. Recurso de apelación con efecto suspensivo concedido al demandante
- l. Ofrecimiento de medio de prueba extemporáneo del demandante
- m. Sentencia de vista confirmatoria
- n. Casación
- o. Resolución que rechaza la casación

5. PLAZO DE DURACIÓN DEL PROCESO

Fecha de inicio : 8 de agosto del

2022 Fecha de conclusión : 22 de abril del 2024

6. IDENTIFICACIÓN DEL CONFLICTO DE INTERESES

El demandante con fecha 23 de junio de 1995, mediante adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura, de fojas 4, Título de Propiedad N.º 12904 adquiere el inmueble fundo rústico denominado “LA ZEGARRA”, ubicado en el distrito de Characato, Unidad Catastral N.º 20764 y, posteriormente, se inscribió en la Ficha Registral 8260, Partida Registral 04000348, de una extensión de 0,72 hectáreas, en los Registros Públicos de Arequipa (11 de septiembre de 1995), y por ello, plantea la demanda de reivindicación para recuperar la posesión mencionada, porque alega tener título de propiedad sobre el inmueble.

El demandante, para posesionarse del referido predio, encontró con asombro que estaba en posesión abusiva y reciente del demandado, y al solicitarle en reiteradas oportunidades que abandone y le entregue el predio, el demandado se negaba, por lo que tuvo que recurrir al Poder Judicial.

El demandado indica que el título de propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura (Dirección Regional Agraria de Arequipa), en mérito al cual el demandante inscribió en Registros Públicos el predio a su nombre, fue declarado nulo por la Resolución Ministerial N.º 164- 96-AG, y por ello el título de propiedad del demandante ha sido anulado, y que el predio siempre ha sido propiedad privada inscrita desde 1907.

El demandado tiene como antecedente del dominio la siguiente cronología de los hechos:

Don Rómulo adquiere el dominio del inmueble por venta en subasta pública, realizada por el Banco de Fomento Agropecuario, según escritura pública de fecha 20 de febrero de 1961, otorgada ante el notario público Ernesto Rivera Polar, de la ciudad de Arequipa, la

misma que se encuentra inscrita en el asiento 13, folios 46 del tomo 106, trasladado a la Partida Registral N.º 04000535, de los Registros Públicos de Arequipa.

Los esposos Ángel y María adquieren el dominio del predio de su anterior propietario, el señor Rómulo, a través de escritura pública del 30 de junio de 1970, por notario público de Tacna (ciudad).

A su vez, los esposos Vicente y Victoria adquieren el dominio del predio de los propietarios anteriores (los esposos Ángel y María) con escritura pública del 20 de mayo de 1995, de notario de Tacna, Jorge Berrios Velarde. El demandado adquirió la propiedad del inmueble, conjuntamente con el señor Orlando, denominado "LA ZEGARRA", de sus anteriores propietarios, los esposos Vicente y Victoria, con escritura pública del 20 de noviembre de 1995 del notario de Tacna, Jorge Berrios Velarde.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

PETITORIO

Se interpone acción reivindicatoria de propiedad, con pretensión principal que se disponga que el demandado restituya a mi poderdante el fundo rústico denominado "LA ZEGARRA" ubicado en el distrito de Characato, provincia y región de Arequipa, con Unidad Catastral N.º 20764, Ficha Registral 8260 y Partida Registral 04000348, cuya extensión es de 0,72 hectáreas.

Asimismo, como primera pretensión accesoria se disponga el pago de costas y costos.

PRIMERA PARTE

IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

1.1 Resumen de los hechos de fondo

El demandante con fecha 23 de junio de 1995, mediante adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura (de fojas 4), adquiere el inmueble fundo rústico denominado “LA ZEGARRA”, ubicado en el distrito de Characato, provincia de Arequipa, región Arequipa, con Ficha Registral N.º 8260 y con Partida Registral N.º 04000348, con una extensión de 0,72 hectáreas.

El demandado menciona que el predio siempre ha sido propiedad privada y ha estado inscrito desde 1907, el cual fue adquirido de sus propietarios anteriores, los esposos Vicente y Victoria, por escritura pública del 20 de noviembre de 1995, del notario de Tacna, Jorge Berrios Velarde, la misma que se encuentra inscrita en la Partida Registral N.º 04000535 del Registro de Predios. Es así que, el demandante cuando fue a posesionarse del referido predio, encontró que estaba en posesión abusiva y reciente del demandado, y al solicitarle en reiteradas oportunidades que abandone y le entregue el predio, el demandado se ha negado, por lo que tuvo que recurrir al Poder Judicial.

1.2 Identificación de los hechos de fondo

1.2.1 De la demanda

Como antecedente se tiene que, a fin de conciliar la controversia, se invitó al demandado a conciliar lo que no fue factible por su ausencia, pese a estar debidamente notificado, tal como se acredita con el Acta de Conciliación N.º 145-2022, de fecha 24 de junio del 2022. La demandante estuvo representada por su apoderado, el señor Danny.

El 08 de agosto del 2022, se incoa la demanda de reivindicación como

pretensión principal, siendo la primera pretensión que se pague costos y costas que corre de fojas 22, ante el Juzgado Civil de Paucarpata, por el inmueble fundo rústico denominado “LA ZEGARRA”, ubicado en el distrito de Characato con Unidad Catastral N.º 20764, Ficha Registral 8260 y Partida Registral 04000348, de una extensión de 0,72 hectáreas.

La demanda corre de fojas 22 a 26 del Expediente N.º 4589-2022.

a) Fundamentos de hechos

De fojas 23 a 24, tienen amparo la adjudicación que realizó el Ministerio de Agricultura mediante Resolución Directoral N.º 0665-95-MAG-DRAA-OAL, del 01-06-1995 de fojas 05, y que fue inscrita en los registros públicos de Arequipa, en la Partida Electrónica N.º 04000348 a favor de la demandante a fojas 14.

b) Fundamentación jurídica de la demanda

De fojas 24 se ampara:

En lo dispuesto por el artículo 70º de la Constitución Política del Perú, que protege el derecho a la propiedad.

Se alega que la propiedad es inviolable, según el Art.70 de ese Cuerpo Legal, lo que es garantizado por el Estado lo que se efectiviza armónicamente con el bien de la colectividad y según los límites señalados por ley. Se agrega que no se puede privar a nadie de su propiedad, salvo razones de la seguridad de la nación o por necesidad pública

En el artículo 923º del Código Civil, que establece el poder jurídico de la propiedad, para el uso, disfrute y disposición además de reivindicación de un bien.

Se cita además el Art. 979º del Código Sustantivo (Código Civil), que permite la reivindicación del bien común a los copropietarios, cualquier sea ésta, facultándolo a incoas las acciones de posesión, interdicción, además

de desahucios y otros que la ley permite.

En relación al Art. 927° del C.C. se expresa que el derecho a reivindicar no prescribe.

c) Vía procedimental

La demanda se interpuso en la vía de proceso de conocimiento.

d) Monto del petitorio

Se estimó en S/. 92 000,00 (noventa y dos mil soles).

e) Medios probatorios

1. Copia literal del Título de Propiedad N.° 12904, para acreditar que es propietario del predio a reivindicar.
2. Testimonio notarial e inscripción del poder del representante de la demandante, que no debió ser ofrecido como medio probatorio, por tratarse de un documento que debe estar en el rubro de anexos de la acción.
3. Certificado literal de la Partida Registral N.° 04000348 para acreditar que el predio está inscrito a nombre del poderdante.
4. Copia certificada de la solicitud y Acta de Conciliación N.° 145-2022 que no debió ser ofrecida como medio probatorio, por ser un requisito de procedibilidad de la demanda.

1.2.2 De la admisión de la demanda

Mediante Resolución N.° 01 de fecha 05-09-2022, de fojas 27, el Segundo Juzgado Civil de Paucarpata admitió la demanda en la vía de proceso de conocimiento, sobre reivindicación, corriendo traslado al demandado por el plazo de 30 días.

1.2.3 Contestación de la demanda

Pronunciamiento en relación a los hechos señalados en la demanda:

El emplazado indica la falsedad de los hechos expuestos del 3.1 al 3.4 y niega sus extremos, precisando que el título de propiedad ha sido declarado nulo y que no ha sido notificado a la conciliación.

Sobre este punto es necesario resaltar que el demandado no ha contestado debidamente y punto por punto la demanda de conformidad a lo dispuesto en el artículo 442° del Código Procesal Civil.

a) Fundamentos de hechos de la contestación de la demanda

De fojas 79, el emplazado da respuesta a la acción señalando que con Resolución Ministerial N°0164-96-AG, de fecha 21-02-1996 de fojas 58, se declaró la nulidad de la Resolución Directoral N.° 0665-95-MAG-DRAA-OAL del 01-06-1995, expedida por la Dirección Regional Agraria de la Región Arequipa, debido a lo cual el título de propiedad de la demandante fue anulado y no le otorga derechos de propiedad; asimismo la nulidad antes expuesta se dio porque la ahora demandante sorprendiendo al Proyecto Especial de Titulación de Tierras (en adelante PETT), argumentó que eran terrenos eriazos, cuando en realidad eran terrenos de cultivo de propiedad privada e inscritos desde 1907.

b) Fundamentación de derecho de la contestación de la demanda

De fojas 81 se ampara:

Que la propiedad es inviolable, según el Art.70 de la Constitución, lo que es garantizado por el Estado lo que se efectiviza armónicamente con el bien de la colectividad y según los límites señalados por ley. Se agrega que no se puede privar a nadie de su propiedad, salvo razones de la seguridad de la nación o por necesidad pública

Que el Art. 2021 del Código Sustantivo establece la presunción que todos conocen el contenido de las inscripciones, lo que no admite prueba en contra.

Art. 2013 del C.C. que prescribe la presunción de certeza de lo que aparece en un asiento registral, debido a lo cual produce todos sus efectos, en tanto no se produzca rectificación por los Registros Públicos o sea declarado inválido por un Juez o árbitro, previa resolución consentida.

Se señala también la cancelación del asiento registral a nivel de la administración cuando la identidad se ha suplantado o cuando documentalmente existe falsedad.

Los actos nulos o anulables no son convalidados por la inscripción.

En el artículo 2016° del Código Civil que establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Se argumenta también el Art.2022 del C.C. sobre oposición de derechos reales a quienes tienen estos derechos en inmuebles, para lo que se requiere que la inscripción que se alega sea anterior, y tratándose de otros derechos, resultan de aplicación las normas del derecho común.

1.2.4 De la admisión de la contestación

Con Resolución 2 del 09 noviembre del 2022, fojas 87, se admite la contestación de la acción y se tienen por ofrecidos los medios de prueba.

Sobre este punto es de señalar que contestación de la demanda debió declararse inadmisibles porque se ha ofrecido como medio de prueba del mejor derecho de propiedad del demandado la Partida Registral N.º 04000535, como anexo 1-G a fojas 72, correspondiente al predio Los Tunes del distrito de Characato de 3874 m², y el demandante ha interpuesto la demanda por el predio denominado “LA ZEGARRA” de

0,72 hectáreas (7200 m²) inscrito en la Partida Registral N.º 04000348 (anexo 1-D de la demanda) y que corre a fojas 14, por lo que el demandado deberá aclarar si se trata de partidas registrales duplicadas y la razón de la diferencia de las características de las partidas si supuestamente se trata del mismo predio, y en su caso por qué ha ofrecido dicha partida registral.

1.2.5 Medio de prueba extemporáneo

Mediante escrito de fecha 03 de diciembre del 2022, de fojas 97, el demandado presentó prueba extemporánea consistente en una copia certificada de la Partida Registral N.º 04000348 en donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad de la demandante, y en el Asiento C00003 se ha inscrito la nulidad del título de propiedad a nombre de la demandante.

Este medio de prueba extemporáneo es importante, porque su presentación ampara la sentencia de primera y segunda instancia, debido a que el título de propiedad del demandante había sido anulado.

Con Resolución 4 de 19 diciembre 2022, de folios 104, es admitido el medio probatorio extemporáneo y se corrió traslado a la parte demandante por cinco (5) días.

El demandante absuelve el medio de prueba extemporáneo con escrito de fojas 114, amparándose en la falta de notificación del medio de prueba extemporáneo, a lo que el juzgado resolvió mediante Resolución N.º 6 de fecha 23-01-2023, de fojas 117, indicándole que ya le habían notificado el medio de prueba con la Resolución N.º

3. Por ello, perdió su oportunidad de absolver el traslado del medio de prueba extemporáneo.

Con Resolución 8 del 30 mayo 2023, folios 126, se fija fecha para audiencia preliminar el día 19 de julio del 2023.

1.2.6 De la audiencia preliminar y de pruebas

Realizada la audiencia, la que corre a fojas 139, y dentro de la misma el juzgado comunicó a las partes la razón de ser de la audiencia preliminar y sus características, luego se tomó juramento o promesa de decir la verdad a las partes.

El objetivo principal del juramento o promesa es garantizar la veracidad de las declaraciones y asegurar que los hechos sean presentados de manera precisa y honesta en el proceso judicial. Si una persona declara falsamente bajo juramento o promesa, puede enfrentar sanciones legales, como es el ilícito de falso testimonio sancionado en el Art. 409 del Código Penal.

Mediante Resolución N.º 10, se resolvió declarar saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes al haberse cumplido con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, conforme a lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 465º del Código Procesal Civil.

El saneamiento del proceso es una etapa muy importante del proceso de calificación, y es el momento cuando el juez debe verificar si se cumplen o no con los presupuestos y las exigencias para admitirla.

Se efectuaron los alegatos de apertura, y el juzgado concedió el uso de la palabra a los abogados presentes, a efectos de que oralicen sus pretensiones y fundamentos fácticos más relevantes.

De la conciliación, se da por fracasada en esta etapa, por lo que las partes manifestaron que no es posible llegar a un acuerdo, estableciéndose como puntos de la controversia los siguientes:

- Establece si el accionante tiene el derecho de propiedad que demanda respecto del bien materia de reivindicación.

- Determinar si la parte demandada tiene derecho que legitime su posesión y si esta es oponible al derecho de propiedad del accionante, respecto del predio del cual se solicita la reivindicación.
- Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde que la parte demandada restituya la posesión del fundo rústico denominado “LA ZEGARRA” ubicado en la jurisdicción del distrito de Characato, de la provincia de Arequipa y de la región de Arequipa, con Unidad Catastral N.º 20764, inscrito en la Partida Registral N.º 04000348.

Sobre los puntos controvertidos debemos que tener en cuenta que son los hechos o cuestiones legales sobre los cuales las partes no están de acuerdo en un proceso. Son los elementos que necesitan ser probados o desmentidos por medio de la prueba, y su importancia de identificar los puntos controvertidos es crucial para el desarrollo del proceso, ya que delimita lo que será objeto de prueba y de la decisión final del juez.

Mediante Resolución N.º 11 emitida dentro de la audiencia preliminar, se admitieron los medios de pruebas.

a) De la parte demandante

1. Copia literal del título de propiedad N.º 12904.
2. Certificado literal de la partida N.º 04000348.

Se rechazaron:

1. El testimonio notarial y su inscripción en el registro de mandatos y poderes.
2. La solicitud y Acta de Conciliación N.º 145-2022 al no ser un medio de prueba.

b) De la parte demandada

1. Escritura pública del 20 de noviembre de 1995.

2. Escritura pública del 20 de mayo de 1995.
3. Escritura pública del 30 de junio de 1970.
4. Escritura pública del 20 febrero de 1961.
5. Resolución Ministerial N.º 164-96-AG del 21 de febrero de 1996.
6. Partida Registral N.º 04000535 del registro de predios.
7. Medio de prueba extemporáneo consistente en el asiento C00003 rubro títulos de dominio de la Partida Registral N°04000348 de los Registros Públicos de Arequipa (de acuerdo al orden, como han sido admitidos en la audiencia).

El juez evalúa si los medios de prueba ofrecidos por las partes son pertinentes, útiles y conducentes para acreditar los hechos controvertidos. La admisión se realiza durante la etapa de la prueba, tras la fijación de los puntos controvertidos.

c) Actuación de medios probatorios

Se actúan en el orden establecido por el artículo 208º del Código Procesal Civil. Se refiere al proceso de llevar a cabo los actos necesarios para que las pruebas que las partes han presentado sean puestos a disposición del juez y puedan ser evaluados para formar su convicción sobre los hechos en controversia.

d) Documentos

Admitida la prueba documental, los abogados presentes proceden a oralizar sus medios probatorios. Inicia el abogado de la parte demandante, seguido por el abogado de la parte demandada. Y que serán merituados con arreglo al Art.197 del CPC.

e) Informe oral

Los abogados presentes informaron oralmente.

f) Alegatos

Se concedió a las partes el plazo de 5 días para que presenten sus alegatos,

según el Art.212 del CPC concluyendo la audiencia preliminar.

1.2.7 De la sentencia Parte expositiva

Demanda interpuesta por Gervacia sobre reivindicación, representada por su apoderado, el señor Danny, en contra del señor Miguel Ángel, solicitando reivindicación por el inmueble denominado “La Zegarra”, signado con la Unidad Catastral N.º 20764, ubicado en el distrito de Characato, provincia de Arequipa y departamento de Arequipa, alegando calidad de legítima propietaria, a fin de que se disponga la restitución de la posesión del inmueble antes mencionado.

1.2.8 Parte considerativa

a) Pronunciamiento sobre el primer punto controvertido

Establecer si el actor tiene el derecho de propiedad del predio sub litis cuya reivindicación se solicita. Se concluye que la hoy demandante no ostenta título de propiedad respecto del bien inmueble *sub litis* (bajo pleito) que ampare su pretensión de reivindicación; por tanto, la misma deviene en infundada.

b) Pronunciamiento sobre el segundo punto controvertido

Determinar si la parte demandada tiene derecho que legitime su posesión y si este es oponible al derecho de propiedad del accionante del predio en litigio. Para ello, se tiene que desde el folio treinta y dos al treinta y cuatro corre copia legalizada de la Escritura Pública de 20 noviembre 1995 la cual legitima tanto su propiedad como su posesión en relación al bien *sub litis*, según la cual los señores Vicente y Victoria transfirieron en compra-venta al hoy demandado, el predio denominado “La Zegarra”, que se ubica en el distrito de Characato, de la provincia de Arequipa, de la región de Arequipa, y no habiéndose acreditado que el título referido haya sido declarado nulo, se concluye que el demandado cuenta con título que legitima tanto su

propiedad como su posesión en relación al bien *sub litis*.

c) Pronunciamiento respecto al tercer punto controvertido referido a la reivindicación

Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde que la parte demandada restituya la posesión del fundo rústico denominado “La Zegarra”, ubicado en el distrito de Characato, provincia de Arequipa y región Arequipa, con Unidad Catastral N.º 20764, estando a los puntos controvertidos antes descritos, se ha determinado que la parte demandante no cuenta con título de propiedad toda vez que el que tenía fue declarado nulo; consecuentemente, no corresponde ordenar la restitución del inmueble en favor de la demandante.

1.2.9 Parte resolutive

Fallo: Declarando infundada la demanda incoada por el actor, representada por el apoderado señor Danny, sobre reivindicación en contra de don Miguel Ángel con costos y costas, disponiendo la conclusión del juicio, el archivo del expediente y la devolución de los anexos, una vez consentida o ejecutoriada la presente.

1.3 De la apelación de la sentencia

1.3.1 Errores de hecho

El demandado ha adquirido la propiedad el 20-11-1995 por Escritura Pública de fojas 32 a 34, fecha muy posterior a la inscripción de la propiedad a favor del demandante en los Registros Públicos el 11-09-1995.

Sus derechos se mantienen inscritos en el asiento 2 del rubro “C” de la parte registral del inmueble materia de litigio.

El título de la demandante está amparado y no ha sido cancelado; por lo tanto, es vigente y oponible a cualquier otro derecho.

En el punto 2.1. que corre a fojas 187 y 188 del recurso de apelación del demandante plantea en cuanto a la nulidad de su título que se le imputa, que la inscripción registral de una resolución administrativa como es la Resolución Ministerial N.º 0164-96-AG, del 21 de febrero de 1996, no ha sido rectificadas por las instancias registrales ni mucho menos declarada su invalidez por órgano judicial a través de una resolución que haya quedado firme, y, por lo tanto, el inmueble adquirido materia de controversia queda vigente respecto del demandante.

1.3.2 Errores de derecho

A fojas 177 la demandante apela de la sentencia, amparándose, principalmente, en la buena fe de la adquisición descrita en los artículos 2013º, 2014º, 2016º y 2017º del Código Civil, sobre el principio de legitimación, de buena fe pública registral, de prioridad y de impenetrabilidad.

Señala que la inscripción registral del predio a su favor, solo puede ser anulada por mandato judicial, según lo dispuesto por el Art.99 del Reglamento de Registros Públicos, mas no mediante resolución de la administración.

El demandante mantiene su derecho según el Art.2014 del C.C., que establece que la inscripción del título de la accionante y adquirente a título oneroso del bien inmueble, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante.

1.3.3 Concesorio de la apelación

A fojas 200, la Resolución N.º14, de fecha veinticuatro de octubre del dos mil veintitrés, se concede apelación con efectos suspensivo de la sentencia de 1ra instancia (Nº166-2023) de 20 setiembre 2023 y dispone la elevación de los autos al superior.

1.4 Del ofrecimiento de prueba extemporánea del demandante

A fojas 207 el demandante pretende ingresar como nueva prueba la Esquela de Observación del Título 2022-02636819, que corre a fojas 205, para acreditar que la inscripción de la Resolución Ministerial 0164-96-AG fue observada, pues solicitaba la inscripción de la nulidad de la resolución así como también solicitó se cancele el Asiento Registral que se inscribió en favor del demandante; sin embargo, la Oficina Registral observa esta inscripción debido a que no se puede cancelar dicho asiento por no existir una resolución judicial, por lo cual el demandado cambió su rogatoria, para que se inscriba la Resolución Ministerial 0164-96- AG, solo como un asiento más, es decir el asiento C00003, sin cancelar el asiento C00002 de la Partida N.º 04000348, donde está inscrito el derecho de propiedad del demandante.

El Juzgado emitió la Resolución N.º 15 de fecha 23-11-2023, de fojas 209 indicando lo siguiente: “Habiéndose expedido sentencia en primera instancia, haga valer su derecho ante la instancia pertinente con arreglo a ley”.

Este medio de prueba no volvió a ser ingresado en autos así como tampoco fue materia de análisis al expedirse la sentencia de segunda instancia de fojas 232.

1.5 De la absolución del traslado de la apelación de la sentencia

A fojas 219, el demandado absuelve el traslado de la apelación de la sentencia, señalando que la parte demandante carece de título que acredite su propiedad en relación al bien materia de controversia, en vista que el título con el que contaba fue declarado nulo, ya que por Resolución Ministerial N.º 0164-96- AG de 21 febrero 1996 se declaró nula la Resolución Directoral N°0665-95-MAG-DRAA-OAL del 01 junio 1995, expedida por la Dirección Regional Agraria de Arequipa y, por tanto, nulo el Título de Propiedad N.º 12904, de fecha 23 de junio de 1995, expedido a nombre de la demandante y su esposo, y por ello no pueden reivindicar un predio que no es de su propiedad.

1.6 Expedición de sentencia de vista

Con fecha 25-03-24 que corre a fojas 232, se confirma la Sentencia N.º 166-2023, declarando infundada la demanda interpuesta por la demandante sobre reivindicación.

1.7 Recurso de casación

A fojas 249, el demandante mediante escrito de fecha 19-04-24 interpone recurso de casación en contra de la Sentencia de Vista N.º 99-2024 que confirma el fallo en Primera Instancia, y a fojas 257 la Resolución N.º 20 (CINCO-ISC) (TRÁMITE N.º 245), de fecha 22-04-2024, resuelve rechazar el recurso de casación, por no haber cumplido con consignar adicional y puntualmente las razones que justifican el desarrollo de la doctrina jurisprudencial que pretende.

1.8 Resumen de los hechos procesales

Interpuesta la demanda a fojas 22 de reivindicación por el demandante, esta es calificada, admitiéndose a trámite, en vía de proceso de conocimiento, confiriéndose traslado al demandado por un plazo de treinta días para su contestación, mediante Resolución N.º 1 de fecha 05-09-2022 que corre a fojas 27.

La parte demandada, dentro del término de ley, se hace parte de la controversia, contestando la demanda a folios 79, la que es calificada positivamente, admitiéndose a trámite, dándose por ofrecidos los medios probatorios y dándose por absuelto el traslado, mediante Resolución N.º 2 de fecha 09-11-2022, que corre a fojas 87.

Se lleva a cabo la audiencia preliminar y de pruebas, el día 19-07-2023 que corre a fojas 139, a la que asistieron ambas partes, y mediante Resolución N.º 10 se resolvió declarar saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes. Se efectuaron los alegatos de apertura. Se da por fracasada la conciliación. Se fijaron los puntos

controvertidos. Se admitieron los medios probatorios, mediante Resolución N.º 11, y se actuaron los medios probatorios en el orden establecido por el artículo 208º del Código Procesal Civil. Finalmente, se efectuó el informe oral y se les concedió a las partes el plazo de cinco (5) días para presentar alegatos en atención al Art.212 del CPC, concluyendo de esta forma la audiencia preliminar y de pruebas a fojas 142.

Cumplido el plazo de los alegatos, el juez de primera instancia procedió a expedir sentencia a fojas 161, declarándose la acción infundada, y consecuentemente disponiéndose que el proceso concluya además del archivo del expediente y devolución de anexos.

El actor interpuso apelación a fojas 177, siendo que con Resolución 14 del 24-10-2023 que corre a fojas 200, se concede apelación con efecto suspensivo.

A fojas 207 el demandante pretende ingresar como nueva prueba la Esquela de Observación del Título 2022-02636819 que corre a fojas 205, prueba que no fue admitida ni rechazada. No obstante, con la Resolución N.º 15 de fecha 23-11-2023 de fojas 209 se indica lo siguiente: “Habiéndose expedido sentencia en primera instancia, haga valer su derecho ante la instancia pertinente con arreglo a ley”.

A fojas 219 el demandado absuelve el traslado de la apelación de la sentencia, y mediante Resolución N.º 17 (DOS-1SC) de fecha 20-01-2024, que corre a fojas 222, la Primera Sala Civil tiene por absuelto el traslado de la apelación de la sentencia y señala para la vista de la causa en audiencia de apelación para el día 20-03-2024.

La 1ra Sala Civil de Arequipa (el Superior) emitió sentencia de vista N°99- 2024 del 25-03-2024, que corre a fojas 232, confirmó la Sentencia N.º 166-2023 (Resolución N.º 13) de fecha 20-09-2023, de folios 161 y siguientes, declarando que la demanda es infundada.

Debido a ello, el actor interpuso Casación de fecha 19-04-2024, que corre a fojas 249, la misma que fue resuelta, mediante Resolución N.º 20 (CINCO-1SC) (TRÁMITE N.º 245) de fecha 22-04-2024 que rechaza el recurso de casación, porque el demandante no ha

cumplido con consignar adicional y puntualmente las razones que justifican el desarrollo de la doctrina jurisprudencial, y que corre a fojas 257.

SEGUNDA PARTE

1.1 ANÁLISIS Y CONCLUSIONES SOBRE CADA PROBLEMA REFERIDO A LOS HECHOS DE FONDO Y PROCESALES

1.1.1 Establecer si de acuerdo a los hechos que la sustentan, las pretensiones han sido formuladas en forma correcta en la demanda

Es correcta la primera pretensión principal del demandante de acción reivindicatoria de propiedad, a efecto de que se disponga que el demandado restituya el fundo rústico materia *sub litis*.

Es incorrecta la primera pretensión accesoria mediante la cual se solicita se paguen costos y costas, porque no se trata de una pretensión de demanda dirigida al demandado, sino que este pago solicitado se refiere a cuáles son los gastos generados en el desarrollo del juicio y que deben ser reembolsados por la parte vencida en el proceso.

Es incorrecto que solo haya demandado uno de los propietarios del inmueble materia de litigio, ya que la propiedad está inscrita a nombre de los esposos como se puede apreciar de fojas 16, por lo que el juzgado debió disponer que se notifique al tercero con derecho inscrito en la propiedad en litigio, a fin de que haga valer su derecho como *litis* consorte necesario activo porque la posible sentencia a emitirse puede perjudicar sus intereses.

En conclusión, sobre este punto la pretensión de costas y costos, que ha sido planteada como una pretensión accesoria, es incorrecta porque, no corresponde a una pretensión dirigida al demandado.

1.1.2 Determinar si se ha realizado una debida fijación de los puntos controvertidos

No ha habido una debida fijación de los puntos en controversia, según se observa de lo dispuesto en la realización de la audiencia preliminar y de pruebas de folios 140; además debió incorporarse como puntos controvertidos los siguientes:

- Determinar al verdadero propietario del inmueble.
- Determinar si la propiedad materia de derecho de reivindicación inscrita en la Partida Registral N.º 04000348 denominada “LA ZEGARRA” (Unidad Catastral N.º 20764) de 0,72 hectáreas (o 7200 metros cuadrados), adjuntada a la demanda a fojas 14 es la misma que se encuentra inscrita en la Partida N.º 04000535, denominada el pago de “LOS TUNES” de 3874 metros cuadrados adjuntada a la contestación de la demanda a fojas 67, ya que el demandante y demandado han presentado dichas partidas, alegando que se trata de la misma propiedad, materia de reivindicación, sin reclamar duplicidad de fichas o partidas electrónicas registrales.
- Determinar si la Escritura Pública 1075 de fojas 32, presentada por el demandado corresponde a la propiedad materia de litigio porque el vendedor no figura en ninguna de las fichas registrales presentadas al proceso, para esclarecer el derecho de propiedad del demandado.

En conclusión, sobre este punto, no se ha realizado una debida fijación de los puntos controvertidos necesarios tendientes a que el juzgador pueda resolver la demanda, ya que el demandado ha presentado documentos, al parecer, de otro predio, con diferente nombre y extensión que no corresponde al predio materia de demanda.

1.1.3 Determinar si como resultado de la valoración probatoria se han acreditado los hechos que sustentan las pretensiones

El demandante no ha acreditado fehacientemente su derecho de propiedad

inscrito en la Partida N.º 04000348, porque su título de propiedad ha sido anulado por el Ministerio de Agricultura, según se observa del Asiento N.º C00003 de la partida anteriormente señalada, que corre a fojas 95.

El emplazado al contestar la acción a fojas 86, solicitó que se declare improcedente y/o infundada; además debió solicitar una de las opciones, pero no las dos.

En conclusión, sobre este punto, no se han acreditado los hechos expuestos por el demandante y el demandado, pues el actor tiene una inscripción registral como propietario, pero su título del Ministerio de Agricultura ha sido anulado y el demandado no ha presentado documentación que lo acredite como propietario del predio, ya que el presentado difiere en nombre y extensión al predio materia de litigio.

1.1.4 Establecer si el juicio de fundabilidad efectuado en la sentencia de primera instancia y de vista son correctas

La fundabilidad de la sentencia de Primera Instancia de fojas 161, contiene errores de trascendencia al fundamentarse en su considerando 4.4, en el artículo 2013º del Código Civil, modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N.º 30313, publicada el 26-03-2015, sin tener en cuenta que al momento de emitirse la Resolución Directoral N.º 665-95-MAG-DRAA-OAL, de fecha 01-06-1995, y la Resolución Ministerial N.º 0164-96-AG, de fecha 21-02-1996, estaba vigente el artículo 2013º del Código Civil de 1984, aprobado por Decreto Legislativo N.º 295 que entró en vigencia el 14-11-1984, que es muy diferente al artículo 2013º del actual Código Civil, como se puede apreciar de la comparación de ambos artículos a continuación:

Artículo 2013º del Código Civil de 1984 establece la presunción de

certidumbre de la inscripción y su contenido, debido a lo cual produce todos sus efectos, en tanto no sea objeto de rectificación judicialmente sea declarada su invalidez.

Artículo 2013° del Código Civil que fue objeto de modificación por la Ley N°30313 fecha publicación 26 marzo 2015, a través de la 1ra disposición complementaria final, que señala la presunción de verdad del asiento registral lo que genera todos los efectos correspondientes, en tanto no sea objeto de rectificación por las diferentes instancias de Registros Públicos o bien en tanto no sea declarada su invalidez judicial o arbitralmente con resolución que haya queda firme. Asimismo, esta norma señala la cancelación administrativa del asiento registral de acreditarse que se ha suplantado la identidad o de existir falsedad en los documentos además en los casos señalados en otras disposiciones. Se hace precisión, además, que la inscripción no es una convalidación de aquellos actos en los que existe nulidad o anulabilidad, según las normas correspondientes.

La aplicación en la sentencia del Art.2013 del Código Civil modificado legislativamente (Ley N.º 30313) afecta la validez del título de propiedad del demandante porque dispone que administrativamente es procedente la declaración de nulidad de su título como propiedad, y el Art.2013 de 1984 dispone que las inscripciones y su contenido tienen la presunción de certidumbre produciendo sus efectos legales en tanto no se proceda a su rectificación o sea declarado inválido por un juez.

Con lo expuesto se acredita que la propiedad del actor, contenida en el título correspondiente, en aplicación del Art.2013 del C.C. es válido y surte todos sus efectos mientras no sea declarado nulo judicialmente. Si se aplica el artículo 2013° modificado legislativamente (Ley N.º 30313), dicho título sería nulo.

a) Fundabilidad de la sentencia de vista de fojas 232

También incurre en errores que son trascendentes, en falta de fundabilidad en su considerando 4.3.2 inciso “d” (fojas 241) al ampararse en el pleno registral, realizado el cuatro y cinco de abril del 2013, precedente de observancia obligatoria sobre la nulidad declarada en sede administrativa, sin tener en cuenta que los hechos que originan el derecho discutido en el proceso, ocurrieron dieciocho años antes de emitirse el indicado pleno de observancia obligatoria debido a lo cual este pleno carece de efectos retroactivos según la Constitución, es decir, el citado pleno registral solo se aplica a los hechos ocurridos después de su emisión el 05- 04-2013, y no en forma retroactiva.

Asimismo, en relación a la sentencia de vista, se observa que incurre en el mismo error de la sentencia emitida por el Aquo (1ra instancia) en cuanto a la aplicación del artículo 2013° como se puede apreciar de la comparación de los artículos antes referidos, que ya se ha desarrollado en la fundabilidad de la sentencia de Primera Instancia.

Por lo que son errores que trascienden en la fundabilidad efectuada en las sentencias de Primera y Segunda Instancia, más aún por colisionar en forma directa con el Art.103 de la Constitución, cuyo 2do párrafo establece cómo se aplica la vigencia de las leyes una vez entran en vigencia, que es a las consecuencias y las existentes situaciones jurídicas, sin considerar su reatroactividad con excepción cuando es más beneficioso al reo en el aspecto penal.

Todo lo antes expuesto sobre la aplicación de la ley en el tiempo, está señalado en el Título Preliminar del C.C. Arts. III y VII, según se expone seguidamente:

b) Artículo III.- Aplicación de la ley en el tiempo

Que señala la aplicación de la ley a los efectos de las relaciones jurídicas, así como también a las situaciones jurídicas que existen cuando entra en vigencia, sin considerar su reactividad con excepción cuando es más beneficioso al reo en el aspecto penal.

c) Artículo VII.- Aplicación de norma pertinente por el juez

Esta norma señala que los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.

En las sentencias de primera y segunda instancias se debió aplicar el Art.2013 del C.C. vigente en 1995, que es cuando se produjeron los hechos de controversia y sentencia. No correspondía la aplicación del Art.2013 modificado que estaba vigente a la fecha de emisión de las sentencias.

Por lo expuesto se establece que las sentencias, no cumplen con el juicio de fundabilidad; asimismo las sentencias se amparan en que el título del demandante ha sido anulado administrativamente, pero el demandante sigue figurando como propietario en los Registros Públicos y para anular esa inscripción solo es posible por mandato judicial (artículo 99° del Reglamento General de los Registros Públicos), como lo reconoce la sentencia de segunda instancia en los últimos cuatro renglones del considerando 4.3.1., inciso “d”, que reconoce que la inscripción a nombre del demandante no ha sido cancelada (asiento 02) dejando subsistente el derecho del emplazado a efectos realice la cancelación pertinente (artículo 99° del Reglamento General de los Registros Públicos).

Por último, sobre este punto se debe considerar que no se puede administrar justicia en contra de nuestra Carta Magna así como tampoco en contra de las disposiciones específicas del Código Civil, ya que se incurriría en prevaricato, previsto

y sancionado en el artículo 418° del Código Penal.

d) Artículo 418°.- Prevaricato*

Esta norma establece que el Juez o el Fiscal que dicta resolución o emite dictamen o cita pruebas inexistentes o hechos falsos, o se apoya en leyes supuestas o derogadas, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de cinco años.

En conclusión, sobre este punto, se tiene que el juicio de fundabilidad en la sentencia de 1ra instancia, sí como en la de Vista son incorrectos.

PARTE FINAL: MARCO TEÓRICO

3.1 Derechos reales

Los derechos reales poseen características particulares, distinguiéndose de los derechos personales por buscar que se reconozca al titular del derecho la cosa que pide, por lo que el titular tiene legitimidad cuando ésta se determina por cómo se relaciona con el bien que tiene en posesión. A diferencia, las acciones personales se dirigen respecto de una persona por incumplir alguna obligación (Atria, 2022).

Al respecto existe una distinción entre acciones reales y personales, en la cual se aprecia que las acciones reales tienen su origen precisamente en derechos reales, lo que supone la existencia de una especial posición. Las acciones personales, por su lado, hacen referencia a situaciones no lícitas derivadas de un incumplimiento de una obligación.

La acción real consiste en recurrir al órgano jurisdiccional para lograr la tutela de los derechos como son la propiedad, posesión, el usufructo, etc, los que buscan detener y poner fin a la lesión del derecho real que se trate, para lograr que sea restituido, como ocurre con la reivindicación, el cese de los actos que perturban la posesión o corregir los desvíos de servidumbres. De esta forma se encuentra, en la doctrina, acciones reales como la reivindicación, la confesión y la negatoria (Gonzales, 2021).

Cuando se defiende la propiedad la acción real está referida a la condena pues a través de ésta el propietario logra que se restaure su derecho mediante la restitución de hecho de su predio, es decir, que el propietario procura que se le reconozca como tal ante cualquier otro título que atente contra su derecho.

Castillo (2024) sostiene que el derecho de propiedad es aquella capacidad jurídica en la que se encuentra una persona respecto de un objeto de su propiedad, para disponer de ella conforme a sus intereses, dentro del marco legal.

Se distinguen, los derechos reales, entre los de garantía y los accesorios. Los de garantía existen de forma autónoma, en tanto que los derechos reales accesorios tienen como finalidad prestar garantía de que una obligación se cumpla. De extinguirse el derecho de garantía, por producirse un pago, prescripción, novación u otra forma de extinguirse, éste acaba (Avendaño y Avendaño, 2021).

El derecho real pues, consiste en la facultad para aprovechar de forma independiente y directa un bien para lo que se tiene poder directo, lo que se conoce como derecho directo. Estos poderes jurídicos están en función a las cosas sobre las cuales se tiene esta prerrogativa, siendo que los sujetos pasivos tienen la obligación de respetar sin obstruir en su ejecución.

El titular del derecho real tiene un poder directo sobre el bien, sin la mediación de nadie, es decir, sin necesidad que un sujeto determinado realice una actividad para que el titular pueda acceder al bien. El derecho real no tiene una obligación correspondiente; por ejemplo, el propietario de una casa, conforme a su voluntad, puede habitarla, venderla, arrendarla, hipotecarla, poderes que los ejerce sin necesidad de que alguien colabore haciendo o no haciendo algo (Torres, 2021).

Los derechos reales tienen una vinculación directa entre la cosa y entre la persona y el sujeto; en otras palabras, el derecho de propiedad se encuentra determinado. En los derechos reales requiere que el objeto esté determinado.

Se puede afirmar que el derecho real es el poder jurídico que con el que cuenta una persona para beneficiarse de forma directa de las utilidades por el todo o en parte, en vista que las personas y la cosa están vinculados inmediatamente, lo que se lleva a cabo con la supervisión del Estado, lo que éste es garante.

3.2 La propiedad

3.2.1 Concepto de propiedad

La propiedad puede ser entendida en términos civiles como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar bienes; y en sentido constitucional, debe entenderse como la titularidad que comprende todos los derechos patrimoniales de la persona (Avendaño y Avendaño, 2021).

Según Velasco (2024), la propiedad es la relación existente a nivel económico y social entre un bien y cada sujeto, según posición de recursos. Ello implica que por la propiedad se utiliza un bien para sí excluyendo que terceros hagan uso de él o que puedan disfrutarlo. En términos de economía se llama “exclusión”

Foss y Foss (2022) señalan que la propiedad es un poder de gran amplitud y absoluta sobre una cosa, permitiendo que su titular lo habite, lo alquile, lo venda, lo hipoteque o de en donación. Estas características son fundamentales a nivel económico en vista que fomentan inversión y desarrollo, pues garantizan quién es el titular del bien.

Entonces, la propiedad viene a ser el principal derecho real de una persona sobre un bien. Su fuerza jurídica se encuentra en que nos permite usarlo, disponerlo, destruirlo, venderlo o cederlo y percibir los frutos de ese bien solo si se cumplen las limitaciones que establece la normatividad legal.

La propiedad se transfiere al momento de perfeccionar el contrato. Si este es ordinario, entonces se encuentra oculto para el conocimiento de terceras personas. Esta situación generaría inseguridad e incertidumbre, puesto que solamente se le otorgaría una “propiedad relativa” entre las partes debido a que existe desconocimiento del contrato frente a terceras personas, y solo es posible con la

inscripción en los Registros Públicos donde se efectivizaría su propiedad en forma absoluta.

3.2.2 Rasgos del derecho de propiedad

Según Varsi (2019), la propiedad es importante social y jurídicamente y tiene las siguientes características:

- Como derecho real se le reconoce como característica esencial y es el más importante que se opone a terceros, pues el propietario puede usar, disfrutar y usufructuar su propiedad.
- La propiedad es exclusiva, pues se considera que los bienes únicamente son exclusivamente de propiedad de una persona, salvo excepciones, en cuyo caso cada propietario tiene una parte de él.
- Es un derecho absoluto, pues el propietario tiene el goce del uso, disfrute y disposición de la cosa, con arreglo a ley, derecho que puede oponer a terceros.
- Es un derecho inviolable, según la Carta Magna, lo que tiene como excepción el interés público o el interés nacional.
- Es un derecho de interés social: La propiedad tiene una función social, pues los deberes y obligaciones del propietario se manifiestan en la retribución de los beneficios puestos al servicio de la sociedad.
- La propiedad es a perpetuidad, por ser ilimitada en vista que el titular es propietario del bien de forma indeterminada, debido a lo cual, a su muerte, la propiedad mantiene su esencial legal y cambia de propietario.

3.2.3 Facultades de la propiedad

La propiedad cuenta con las siguientes facultades:

Uso, es decir, que el propietario se sirve de su bien, como por ejemplo el uso de un

auto, el uso de una casa, entre otros.

Disfrute, lo que implica que el titular percibe los frutos de la cosa, aprovechándolo a nivel económico. Tienen su origen en otras cosas, sin embargo, el disfrute no disminuye el bien. Ejemplo las utilidades, las rentas, entre otros.

Disposición, para prescindir de la cosa (del derecho de propiedad) de forma jurídica o física. Entre la enajenación se tiene la venta o algún gravamen, como la hipoteca; también puede dejarlo en abandono o procurar su destrucción, lo que significa que el propietario dispone jurídicamente del bien o físicamente de éste.

Reivindicación, es decir, que el titular tiene la facultad de lograr la recuperación de su bien de aquel que ilegítimamente lo tiene, lo que se hace a través de la reivindicación.

Por eso se dice que el titular que no posee su bien puede reivindicar su bien de aquel que lo posee y que no es propietario, por ser un ilegítimo poseedor.

Para accionar una reivindicación se requiere lo siguiente:

- (i) Que el actor demuestra de forma cierta ser el titular del bien que reclama.
- (ii) Que se refiera a un bien perfectamente determinado, lo que se puede estar constituido por un bien individual o varios, de un total en el que existan activos y pasivos.
que podría tratarse de uno o varios bienes, pero no de un patrimonio, es decir, de una masa que incluya activos y pasivos.
- (iii) Que el emplazado carezca de título para tener en posesión el bien.

3.2.4 Adquisición de la propiedad

La propiedad puede adquirirse de la siguiente forma:

- Por apropiación, como es el caso de aquellos bienes libres, o a través de la pesca o caza, encontrando algo extraviado como por ejemplo un tesoro.

- Por especificación y mezcla lo que es producto de unir los bienes de varios titulares, los que resultan propietarios según lo que hayan aportado.
- Por accesión, al unirse o adherirse de forma material al bien principal.
- Por transmisión cuando la titularidad ha sido entregada al acreedor.
- Por prescripción adquisitiva, es decir, al haber transcurrido el tiempo para lo que se requiere que la posesión haya sido pública, pacífica y continua con ánimo de propietario durante 5 años (buena fe) ó 10 años (mala fé)

3.2.5 Restricciones de la propiedad

Las principales restricciones a la propiedad son dos, las originadas por mandato legal y aquellas que tienen como origen en un contrato o en un pacto. Las restricciones por ley a la propiedad están constituidas por prohibiciones o cargas limitando su ejercicio, disminuyendo el poder jurídico del titular sobre la cosa; sin embargo, ello no significa la pérdida de la titularidad así como tampoco impide el ejercicio de los atributos que tiene el dominio del bien. Las restricciones o limitaciones que tienen origen en un pacto de autorización, por ejemplo, un sujeto a ingresar y cazar o pescar los fines de semana en horas de la tarde, y se haya celebrado por un plazo de diez años. Sin embargo, ocurre que, a la mitad del plazo, el propietario del predio lo vende a un tercero. En este caso ¿se tiene que respetar las limitaciones del predio?, ello ocurre de estar inscrita la titularidad, por la obvia razón

¿Este último tendrá que respetar la restricción que sufre su predio? Solo si su propiedad estaba inscrita. La razón es obvia, pues al adquirir el bien el comprador sabía de la limitación al estar ésta inscrita (Avendaño y Avendaño, 2021).

3.2.6 Extinción de la propiedad

Hay extinción de la propiedad por los siguientes motivos:

- Por destrucción o porque el bien se ha consumido, en cuyo caso estamos frente

a una causalidad que extingue totalmente el bien, se trata de una extinción. absoluta y cierta, por causa propia del bien.

- Por enajenación del bien, que consiste en que el titular se desprende e la cosa para no continuar ejerciendo poder alguno sobre el bien, de derecho o de hecho.
- Por expropiación, que es cuando de forma obligatoria, debido a lo cual al titular tiene derecho a ser indemnizado. Sólo el Estado tiene esta prerrogativa por el interés superior de la colectividad.
- Por abandono, que es dejar voluntariamente una cosa mueble o predio. Su uniteralidad lo hace distinto de la pérdida del bien, pues ésta no es voluntaria (Calderón, 2022).

3.3 La copropiedad

Si bien la propiedad tiene exclusividad, no resultando factible que dos o más sean titulares de una misma cosa, ocurre que a veces esto se presenta, lo que se denomina copropiedad.

Cuando estamos frente a la copropiedad se tiene que un bien es propiedad de varias persona que tienen alícuotas de la cosa, lo que excluye la materialidad de la propiedad, pues cada propietario es titular de un derecho proporcional. Ahora bien, cada titular tiene derechos individuales sobre su parte, lo que permite su disposición, sin embargo, para vender o gravar, o dar en arrendamiento el predio, es necesario el acuerdo de los demás copropietarios, es lo que se llama concurrencia de derechos (Avendaño y Avendaño, 2021).

3.4 La posesión

Tiene como característica que la hace distinta de otros derechos su objetividad que le permite oponerse al titular que tiene el derecho subjetivo, la que no siempre se presenta junto al ejercicio de éste. En otras palabras, por la posesión se tiene el ejercicio concreto de un derecho que es subjetivo.

La posesión es pues un poder fáctico que se tiene sobre una cosa que es una de las características de la propiedad o de un derecho real, sin considerar qué relación existe entre aquel que posee y la cosa. Tiene protección jurídica al margen del derecho que tenga el poseedor a detentar la posesión, como es el caso del que arrienda, o el que usurpa, inclusive de aquel que hurta (Torres, 2021).

Es posible afirmar que la posesión constituye un poder de hecho que se refiere a la propiedad y su ejercicio o de otro derecho real, que no considera cómo se vincula quien posee y el bien que tiene en posesión.

Por ello, la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien, incluso como acto temporal con desmembración de la propiedad (Mejorada, 2022).

La posesión es pues autónoma como derecho, tratada en el Libro Primero de Derechos Reales, que se origina por la acción del poseedor sobre el bien, sin considerar su derecho respecto de éste. Este derecho surge de la acción del poseedor y de su impacto respecto de los terceros al hecho posesorio (Mejorada, 2022).

La posesión se constituye en un derecho real autónomo que surge por la simple conducta que realiza una persona concerniente a un determinado bien. Es indudable que la posesión es el derecho que nace del propio comportamiento sobre los terceros que se encuentran ajenos al ámbito de la posesión.

La acción de poseer se constituye en el mejor derecho, la cual es declarativa, materializando la posesión de quienes tienen título para ello, a pesar de haber sido despojado de ella por terceros, por alegar tener derecho para ello. A pesar de ello, siempre es posible que estos terceros muestren documentación con valor de títulos, en mérito a la tutela de la posesión, debiendo el juez evaluar si estos títulos pueden oponerse para acreditar la posesión, o si los empleados carecen de título oponible o tal vez que no tienen alguno, por lo

que se ampara el mejor derecho a poseer (Sánchez, 2021).

La regla general es que la posesión no se acredita con certificados posesorios ni son títulos para probarla, pues con estos documentos sólo se prueba el fáctico de posesión. Si embargo, si esos y otros documentos demuestran que la posesión de ha transmitido a título oneroso, estos documentos se califican para el mejor derecho a poseer, permitiendo al titular de la posesión interponer la demanda posesoria (Sánchez, 2021).

3.4.1 Clases de posesión

Se consideran las siguientes:

a) **Posesión inmediata y mediata**

Es poseedor mediato quien ha transmitido la posesión a favor de quien posee de forma inmediata, con lo cual el titular del derecho es éste, como es el caso del titular que da la posesión a quien entregó ese título.

Es poseedor inmediato aquel que lo hace en forma temporal, pues su posesión es a nombre de otra persona, esto es, de aquel que le entregó la posesión mediante título y de buena fé. Como ejemplo se tiene al arrendatario que ejerce la posesión para el titular.

b) **Posesión de buena fe**

Consiste en que el poseedor está convencido que posee de forma legítima, lo que suele derivar de desconocer de algún vicio que no hace válido el título que tiene.

c) **Posesión de mala fe**

Ocurre cuando aquel que posee sabe que lo hace sin título, o en todo caso, que es nulo el título que tiene. Se trata de una posesión que no es legítima y que tiene vicios. Esta mala fe se produce cuando quien posee de buena fé sabe que el título que tiene tiene vicio o de alguna circunstancia que lo hace no válido.

d) Posesión precaria

Se trata de una posesión que no es legítima, pues carece de algún título que le otorgue la posesión, debido a que este no existe con anterioridad o por terminar el título legítimo que originó su posesión, de tal forma que quien posee no tiene título alguno para poseer.

Se trata pues de una posesión que no es legítima, ya que carece absolutamente de título; por ejemplo, tenemos las invasiones para fundar pueblos jóvenes y asentamientos humanos marginales.

La posesión precaria también ocurre por la extinción de los efectos del título que tenía, es decir, al inicio su posesión era legítima, y deviene en precaria al vencer el plazo o al ocurrir la condición que la resuelve. Obviamente aquí no hay buena fe, pues quien posee sabe que su título ha vencido convirtiéndolo en alguien que posee de mala fe, siendo que la continuación de su posesión es ilegítima. Como ejemplo se tiene a quien arrendó o anticretó, o a quien posee por usufructo o comodato, quienes siguen en la posesión a pesar que el plazo ha fenecido.

3.4.2 Adquisición de la posesión

Se señalan dos maneras de adquirirla

- De forma originaria

Se presenta debido a una acción propia y exclusiva de quien posee, recibiendo por ello la denominación de posesión unilateral. Se da sin que intervenga otra persona generando una posesión nueva. Tratándose de muebles ocurre cuando el bien es aprehendido o apropiado. Para los predios ocurre cuando el bien es ocupado (Calderón, 2022).

- De forma derivativa

Surge cuando se transmite la posesión de una persona a otra. También se le

conoce como posesión bilateral. Para que ocurra es necesario alguien que posea (intermediario) que origina la posesión que se transmite la que se junta a la posesión que sigue, lo que se conoce como posesiones secuenciales (Calderón, 2022).

3.4.3 Presunciones legales que favorecen al poseedor

Son las siguientes:

- Cuando se presume la propiedad, que consiste en que se considera como propietario a quien posee salvo prueba en contra.
- Cuando se presume la posesión de los accesorios y de los bienes, lo que se presenta cuando un sujeto está en posesión de un bien, mueble o precio y tiene también en posesión sus accesorios, como la posesión de un predio en cuyo caso se considera que ello incluye los muebles que están en su interior.
- Cuando se presume la buena fe del poseedor que se presenta cuando aquel que posee está convencido que su posesión es legítima por ser legítimo el título que tiene.
- Cuando se presume la continuidad en la posesión. En este caso quien posee demuestra que anteriormente también estuvo en posesión, lo que favorece a que se presuma su posesión en momento intermedio.

Estas presunciones están reguladas en beneficio de quien posee y su fin es permitir con facilidad que se pruebe su derecho. Su regulación es regulativa, por tratarse de presunciones iuris tantum, por lo cual es admisible prueba en contra por aquel que discuta el derecho (Calderón, 2022).

3.4.4 Extinción de la posesión

Ocurre por las siguientes causas:

- Por tradición
Hace referencia a la adquisición por derivación, o sea que existe una posesión

anterior seguida de posteriormente otra. Al participar dos sujetos, se entiende que se transmitió la posesión del bien o predio.

- Por abandono

Ocurre cuando el sujeto se desprende de la cosa por ser su intención no continuar ejerciendo algún derecho en lo posterior, sea éste de hecho o de derecho.

- Por ejecución de mandato del juez

Se refiere de forma específica al desalojo como producto de una acción de reivindicación.

- Cuando el bien se ha perdido o destruido de forma total

3.5 Acción reivindicatoria

3.5.1 Concepto

Con esta acción se garantiza el derecho de quien es propietario, debido a lo cual se dirige a quien detenta el bien de hecho.

Según Silva (2021) esta acción enfrenta al propietario que no tiene la posesión de hecho, debido a que quien la tiene es alguien que posee sin ser titular.

Al respecto, Gonzales (2021) expone que el titular del bien es el titular de la acción de reivindicar de la que se hace uso con el fin de recuperar de su propiedad de aquel que la posee. Sin embargo, de hecho, la reivindicación se extiende también a los frutos devengados, a una indemnización por daños y perjuicios, lo que incluye la devolución de las mejoras (reembolso)

La Corte Suprema, en su jurisprudencia, en la Casación N°729-2006-Lima, estableció que la reivindicación es la acción real que, por excelencia, importa la restitución del bien a su propietario; por lo cual, en primer término, el juzgador debe realizar un examen de quién es el propietario. Si en ese examen se aprecia que existen otros derechos reales, el juez establecerá el mejor derecho, determinando que la demanda sea fundada. Debido a ello, para iniciar la reivindicación no se requiere que previamente se

postule la acción de mejor derecho, pues esta interpretación colisionaría con los principios de un proceso célere y el de economía procesal.

Para que se pueda ejecutar de modo satisfactorio la acción reivindicatoria, es necesario identificar plenamente a aquel que posee sin justo título, pues iniciado el juicio sin conocerse al sujeto que violentó la propiedad, o se dirige la acción en contra de quien no ha ejercido violencia alguna, la demanda podría desestimarse y hacer ineficaz la reivindicación solicitada.

Es indudable que la reivindicación procura, mediante un juicio, la declaración de la subsistencia del derecho real, el cual prevalece respecto de aquel que posee el bien, para lograr la recuperación de éste.

El demandante debe acreditar la propiedad y debe estar plenamente individualizado; pues de no hacerlo tendría un resultado adverso respecto de quien tiene la posesión, a quien se considera titular por la posesión que detenta.

Mediante la reivindicación se solicita al juez que se ampare el derecho, siendo que al emplazado se le solicita la restitución de la posesión, lo que es precisamente lo que se pretende con la acción (Palacios, 2021).

En caso que el emplazado señale que es el titular del predio, el juzgador hará la evaluación de los títulos presentados por el actor y por el emplazado, para establecer el mejor derecho, para lo que se aplican también la normativa de concurrencia de acreedores, lo relacionado a prioridad registral, la oponibilidad de derechos reales y fe pública registral. Por lo tanto, la sentencia tiene un efecto doble: **DECLARA** a quien se reconoce la propiedad y **CONDENA** a que el bien sea restituido (Torres, 2021).

En suma, la acción reivindicatoria es el atributo que cuenta el propietario, para la recuperación o reclamación de la posesión de su propiedad. Este derecho no

prescribe.

3.5.2 Requisitos en la reivindicación

Se requiere la acreditación de los siguiente:

- a) La acreditación de la propiedad del predio que se solicita
- b) Demostrar que el emplazado posee injustamente, con lo que este poseedor pierde ese derecho.
- c) Que se identifique plenamente el bien materia de litigio

3.5.3 Efectos de la reivindicación

Amparada la acción reivindicatoria ordenándose que el bien sea devuelto, ocurre la evicción de quien poseer. Esto es que el poseedor carece entonces de algún derecho que le permita seguir en posesión, como efecto de la declaración judicial, incluyéndose la restitución de los bienes y sus accesorios.

Es indudable que la devolución de la propiedad genera que se liquide la posesión, en lo que tiene gran importancia establecer el tipo de posesión que hubo, esto es, si fue de mala fé o de buena fe. Ello con el fin de establecer si es procedente que se devuelvan los frutos, si se reconoce alguna mejora o si procede resarcir los daños, de ser el caso.

3.5.4 Finalidad de la acción reivindicatoria

La acción reivindicatoria permite que exista la posibilidad de reivindicar la

posesión de un determinado bien, esto es, que se reconozca la titularidad de la propiedad, para que el bien sea restituido.

Ciertamente, la acción reivindicatoria tiene como objetivo principal recuperar el bien o su equivalente en dinero. Asimismo, si se da el caso, también se procura la recuperación de los hurtos que se produjeron por aquel que poseía, así como también indemnizar los daños que se hubieran producido.

CONCLUSIONES

PRIMERA: La primera pretensión es correcta de acuerdo a los hechos que la sustentan, en tanto que la pretensión de costas y costos, que ha sido planteada como una pretensión accesoria, es incorrecta porque no corresponde a una pretensión dirigida al demandado.

SEGUNDA: Se aprecia que no se ha realizado una debida fijación sobre los puntos controvertidos lo que es indispensable para que el juzgador de solución a los intereses en conflicto, ya que el demandado ha presentado documentos al parecer de otro predio, con diferente nombre y extensión que no corresponde al predio materia de demanda.

TERCERA: No se han acreditado los hechos expuestos por el demandante y el demandado, pues el actor cuenta con inscripción registral como propietario, pero su título del Ministerio de Agricultura ha sido anulado. Por otro lado, el demandado no ha presentado documentación que lo acredite como propietario del predio, ya que el presentado difiere en nombre y extensión al predio materia de litigio.

CUARTA: El juicio de fundabilidad efectuado en la sentencia de primera instancia así como la de segunda instancia son incorrectos, pues lo que correspondía era la aplicación del Art.2013 del Código Civil vigente en 1995, pues en esa fecha se produjeron los hechos objeto de sentencia. No correspondía aplicar el Art.2013 modificado el 26-03-2015 que estaba vigente a la fecha de emisión de las sentencias. Asimismo, no se debió aplicar el Pleno Registral realizado el cuatro y cinco de abril del 2013, precedente de observancia obligatoria emitido dieciocho años después de ocurridos los hechos. Todo ello está en contra de lo dispuesto en el artículo 103° de la Constitución Política del Perú, que en su segundo párrafo dispone la irretroactividad de la aplicación de las leyes, concordante con lo dispuesto en los artículos III y VII del Título Preliminar del Código Civil, sobre la aplicación de la ley en el tiempo y la aplicación de la norma pertinente por el juez.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Sería conveniente que el Congreso mejore el contenido del Código Civil con referencia a los derechos reales como propiedad y posesión para que exista una verdadera protección del derecho de propiedad y, de este modo, no se vulneren los principios constitucionales y procesales.

SEGUNDA: Es importante que los notarios públicos puedan efectuar sus procedimientos notariales solo en el departamento donde se encuentre el inmueble, así como también exista un respeto irrestricto de los derechos del auténtico propietario del inmueble y sin contravenir los principios generales del derecho de propiedad con la finalidad de evitar cualquier tipo de nulidad judicial o alguna denuncia penal.

TERCERA: Sería conveniente que los ciudadanos actúen con la debida probidad y sujeción a la norma; en otras palabras, se debe evitar cualquier medio ilícito para obtener el derecho de propiedad.

CUARTA: Es importante que los órganos judiciales puedan evaluar la realidad del sistema inmobiliario, realizando el respectivo análisis de las complicaciones que cuentan los propietarios para realizar el registro de la propiedad de un bien inmueble.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Atria, F. (2022). El sistema de acciones reales, parte general: una reconstrucción conceptual. *Revista Ius et Praxis*, 28(3), 111–129. <https://doi.org/10.4067/S0718-00122022000300111>
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2021). *Derechos reales*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Calderón, A. (2022). *La posesión y la propiedad. El ABC del Derecho*. Escuela de Derecho Egacal.
- Cama, J. (2014). Los puntos controvertidos en el proceso civil. *Colección Gaceta Civil*, 12(26) *La Pasión por el Derecho*.
<https://virtual.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/05/Art%C3%ADculo-sobre-fijaci%C3%B3n-de-puntos-controvertidos-en-el-proceso-civil-por-Jacinto-Arnaldo-Cama-Quispe.pdf>
- Castillo, J. (2024). El derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva. *Revista Sapientia & Iustitia*, 4(8), 106. Universidad Católica Sedes Sapientiae.
- Foss, K., & Foss, N. (2022). Economic microfoundations of strategic management: The property rights perspective. *Springer*. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-12910-0>
- Gonzalez, G. (2021). *La propiedad y sus instrumentos de defensa*. Instituto Pacífico.
- Limahuaya, A. (2023). ¿Cuáles son los requisitos para la admisibilidad de la prueba en el proceso penal? *La Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/requisitos-admisibilidad-prueba-proceso-penal/>
- Mejorada, M. (2022). *La posesión en el Código Civil Peruano de la PUC, UP y UNMSM*.

Lima.

- Palacios, E. (2021). La pretensión reivindicatoria: Las dos caras de la moneda. *Ius et Veritas*, 24(83).
- Rioja, A. (2023). El derecho probatorio en el sistema procesal peruano. *La Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/el-derecho-probatorio-en-el-sistema-procesal-peruano/>
- Sánchez, C. (2021). *Tutela de los derechos reales. Propiedad, posesión y usucapión*. Instituto Pacífico.
- Silva, J. (2021). La acción resarcitoria contra el falso poseedor en el derecho chileno. *Revista de Derecho Privado*, (40), 237–269. <https://doi.org/10.18601/01234366.n40.09>
- Torres, A. (2021). *Derechos reales*. Jurista Editores.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). Propiedad y derechos reales: Análisis jurídico. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, (68), 71–79.
- Velasco, D. (2025). Los derechos de propiedad como generadores de eficiencia asignativa. *Revista Memorias Forenses*, (8). <https://doi.org/10.53995/25390147.1190>.