



**UNIVERSIDAD
DEL PACÍFICO**

**Facultad de
Derecho**

**INFORME JURÍDICO SOBRE EL EXPEDIENTE EX-REA 0003:
REIVINDICACIÓN (EXP: 730-2003 1ERA. INSTANCIA, EXP: 4376-
2005 2DA. INSTANCIA, CAS 5214- 2006)**

**Trabajo de Suficiencia Profesional
para optar por al Título profesional de
Abogado**

**Presentado por
Kassandra Fabian Cruz**

Asesor: Magister Raúl Fernando Ravina Sánchez
[0000-0001-7052-7121](tel:0000-0001-7052-7121)

Lima, febrero 2024

REPORTE DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO
FACULTAD DE DERECHO

A través del presente documento la Facultad de Derecho deja constancia de que el Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "**Informe Jurídico sobre el Expediente EX-REA 0003: Reivindicación (Exp: 730-2003 1era. instancia, Exp: 4376-2005 2da. instancia, cas 5214-2006)**" presentado por la Srta. KASSANDRA FABIÁN CRUZ, con DNI 76507317, para optar el Título Profesional de Abogada, fue sometido al análisis del sistema antiplagio Turnitin el 31 de enero del año 2024; obteniendo el siguiente resultado:



Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 31-ene.-2024 20:50 -05
Identificador: 2283361786
Número de palabras: 28623
Entregado: 1

Fabian Cruz, Kassandra_Trabajo de suficiencia...
Por Kassandra Fabián Cruz

Índice de similitud 15%	Similitud según fuente <table style="width: 100%;"><tr><td>Internet Sources:</td><td style="text-align: right;">15%</td></tr><tr><td>Publicaciones:</td><td style="text-align: right;">2%</td></tr><tr><td>Trabajos del estudiante:</td><td style="text-align: right;">5%</td></tr></table>	Internet Sources:	15%	Publicaciones:	2%	Trabajos del estudiante:	5%
Internet Sources:	15%						
Publicaciones:	2%						
Trabajos del estudiante:	5%						

De acuerdo con la política vigente, el porcentaje obtenido de similitud con otras fuentes está dentro de los márgenes permitidos.

Se emite el presente documento para los fines estipulados en el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad al que pertenece la interesada.

Lima, 09 de febrero de 2024



Raúl Fernando Ravina Sánchez
Asesor
Código Orcid 0000-0001-7052-7121

Resumen

A propósito de un caso discutido en el ámbito judicial entre los años 2003 y 2007, el presente informe legal presenta un análisis exhaustivo del expediente “EX-REA 0003” abordando las cuestiones legales fundamentales acontecidas dentro de un proceso de reivindicación. Así, son examinados los antecedentes, las pruebas presentadas y cualquier otro elemento fáctico relevante con el objetivo de proporcionar una evaluación completa del presente caso jurídico.

De esta manera, el informe aborda temas clave como: (i) la conexión lógica entre hechos y petitorio, (ii) la oponibilidad de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, (iii) la suspensión o acumulación de procesos, (iv) la posibilidad de excepciones o medios de defensa, (v) la posibilidad de un mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico. En ese sentido, se identifica la importancia de cada problemática.

Luego, a través de una metodología rigurosa, que incluye el examen de la legislación aplicable, la revisión de jurisprudencia relevante, doctrina, derecho comparado y análisis, el presente informe tiene como objetivo ofrecer conclusiones y recomendaciones claras y fundamentadas para abordar los desafíos jurídicos presentes en el expediente EX-REA 0003.

Por tanto, el informe resulta en una opinión fundamentada desde el punto de vista de cada actor en el proceso buscando ofrecer perspectivas claras de soluciones. Sobre la base de lo expuesto, las conclusiones pretenden una visión integral que permita esclarecer a fondo los aspectos legales asociados y que a la vez pueda ser una herramienta valiosa para cualquier persona interesada en la materia objeto de estudio.

Abstract

In connection with a case discussed in the judicial sphere between the years 2003 and 2007, this legal report provides a comprehensive analysis of the case file “EX-REA 0003”, addressing fundamental legal issues arising within a property reclamation process. Accordingly, the report examines background information, presented evidence, and any other relevant factual elements with the aim of delivering a thorough assessment of the current legal case.

The report delves into key issues such as: (i) the logical connection between facts and claims, (ii) the enforceability of a domain acquisition prescription process, (iii) the suspension or accumulation of processes, (iv) the possibility of exceptions or means of defense, (v) the potential for a better right of ownership, and the nullity of legal acts. In this regard, the importance of each issue is identified.

Subsequently, employing a rigorous methodology that encompasses an examination of applicable legislation, a review of relevant jurisprudence, doctrine, comparative law, and analysis, this report seeks to provide clear and well-founded conclusions and recommendations to address the legal challenges present in the EX-REA 0003 case file.

Therefore, the report results in a reasoned opinion from the perspective of each participant in the process, aiming to offer clear perspectives on solutions. Based on the foregoing, the conclusions aim to provide a comprehensive view that thoroughly clarifies the associated legal aspects and, at the same time, serves as a valuable tool for anyone interested in the subject under study.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS

CÓDIGO CIVIL DEL PERÚ:	CC
CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL PERÚ:	CPC
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ:	Constitución
LEY PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL:	LPAG
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA:	MML
REGISTROS PÚBLICOS:	RRPP
ARTÍCULO:	Art.
ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA “SAN FRANCISCO DE MONTERRICO”:	“San Francisco”
AA. HH "EL CARMEN DE MONTERRICO":	“El Carmen”

ÍNDICE

I. Introducción.....	1
II. Hechos relevantes.....	2
II.1 La controversia suscitada entre las partes.....	2
II.2. El proceso judicial seguido entre las partes.....	2
II.2.1 Primera instancia.....	3
II.2.2 Segunda instancia	10
II.2.3 Casación.....	13
III. Identificación y justificación de los principales problemas jurídicamente relevantes	16
IV. Análisis legislativo, jurisprudencial, doctrinario y posición personal de los problemas jurídicamente relevantes identificados	18
IV.1. Principales problemas jurídicamente relevantes de fondo	18
IV.1.1. Primer problema jurídicamente relevante: ¿Existe en la presente demanda conexión lógica entre los hechos y el petitorio, de manera que, en el juicio de reivindicación, es importante identificar plenamente uno de los requisitos de la reivindicación como lo es el objeto cierto en el petitorio de la demanda, en este caso, el lote de terreno y/o su fábrica, ambos como reclamos válidos legales, han sido suficientemente identificados para determinar lo que se va a reivindicar?	19
IV.1.2. Segundo problema jurídicamente relevante: ¿El proceso en curso de prescripción adquisitiva de dominio que los demandados presentan como una de las pruebas sobre el mismo inmueble es oponible al título de propiedad de los demandantes dejándolos sin derecho a la reivindicación y detener el proceso?.....	27
IV.2. Principales problemas jurídicamente relevantes de forma.....	34
IV.2.1. Tercer problema jurídicamente relevante: ¿El demandado podía pedir una suspensión de la reivindicación o una acumulación con el proceso de prescripción en marcha presentado como prueba con la finalidad de evitar sentencias contradictorias?	34
IV.2.2. Cuarto problema jurídicamente relevante: ¿Son aplicables al presente caso, según las dos contestaciones a la demanda y los medios probatorios presentados, las excepciones de cosa juzgada y litis pendencia, como medios de defensa jurídicos a través de los cuales los demandados tratan de defenderse de las peticiones de los demandantes, qué otro medio de defensa jurídico pudo plantearse para afrontar este proceso?.....	40
IV.2.3. Quinto problema jurídicamente relevante: ¿Debió haberse discutido el mejor derecho de propiedad y una nulidad de acto jurídico dentro del proceso de reivindicación, ya que los demandantes y demandados poseen medios probatorios que parecen habilitarlos en su derecho con respecto al bien y, además, los demandados alegan la invalidez del título de propiedad registrado de los demandantes?	47
V. Opinión Fundamentada del Bachiller en Derecho	59
VI. Conclusiones.....	68
VII. Bibliografía.....	71

I. Introducción

El caso en cuestión se centra en una demanda de reivindicación presentada en el año 2003, solicitando que los demandados cumplan con reivindicar el inmueble que han ocupado indebidamente y, donde han construido, viviendas de material noble.

El proceso de reivindicación es una acción legal que tiene como objetivo la recuperación de la posesión y propiedad de un bien inmueble. Este tipo de proceso se presenta cuando el propietario legítimo de un bien, ya sea una parcela de tierra, una edificación u otro tipo de propiedad, busca que se le restituya la posesión de dicho bien que ha sido ocupado, poseído o retenido ilegalmente por otra persona.

En términos generales, la reivindicación busca que el titular legítimo del bien recupere la posesión y el control sobre el mismo, eliminando cualquier interferencia u ocupación indebida por parte de terceros. Este proceso se basa en el principio de que el propietario tiene el derecho exclusivo de posesión y disfrute de su propiedad, y busca restablecer ese derecho cuando ha sido violado.

El caso materia de autos, resulta ser rico en el aspecto sustantivo y procesal, ya que se advierten distintas circunstancias a analizar, como por el ejemplo, si la cuestión controvertida estuvo desde un primer momento bien planteada y sobre todo determinada en cuanto a lo reclamado; es por ello, que se analiza la posibilidad o no de poder interponer alguna excepción; además se observa que las partes hablan de la existencia de otro proceso respecto al inmueble, por lo que resulta oportuno analizar la posibilidad o no de haberse acumulado procesos o lo que se habría podido realizar a fin de que al transcurrir el tiempo no se presenten sentencias contradictorias referentes al mismo bien.

En ese sentido, el presente trabajo se desarrolla por ítems; siendo el primero de ellos, una breve reseña del proceso y principales actos procesales que se han desarrollado a lo largo del mismo; en el segundo ítem, se plantea la importancia de las principales interrogantes identificadas, las mismas que son resueltas en el ítem siguiente, a fin de posteriormente emitir una opinión respecto al caso que compete. Finalmente, se expresan conclusiones a las cuales se arribó, luego de analizar el expediente y responder los problemas jurídicos reconocidos en el expediente.

II. Hechos relevantes

II.1 La controversia suscitada entre las partes

1. El caso materia de análisis expone una **demanda de reivindicación** presentada en el 2003 por los demandantes Manuel Quispe Romero y su esposa María Cavalcante con el objetivo de que el juez ordene la restitución de un inmueble ubicado en "El Carmen" en la Calle Marginal de la Mz. B, Lote 34, de Ate Vitarte.
2. Los demandantes alegan tener Título de propiedad del lote de terreno desde 1996, el cual está registrado e independizado en la ficha P02067086 del Registro Urbano Predial de Lima, el lote que fue transferido por la MML.
3. Señalan que de los 87.8 m² vienen siendo usurpados 77 m² a pesar de que en reiteradas oportunidades se les ha solicitado la desocupación del inmueble sin resultado. Por ello, presentan demanda contra Vidal Tinco Apaico e Ilario Iriberto Gómez Roque, el primero con domicilio en el lado derecho segunda puerta del lote 34 Mz B de la Calle Marginal de "El Carmen", el segundo con domicilio en el lado derecho primera puerta del mencionado lote, ambos construyeron sus casas de material noble. Por otra parte, se les invitó a una Audiencia de Conciliación Extrajudicial a fin de que restituyan el bien pero no asistieron.
4. Por su parte, los demandados alegan posesión desde 1975, es decir por 24 años, por lo que dicho inmueble ya fue adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, proceso accionado ante el Juzgado Civil de Lima por "San Francisco", la cual es la verdadera propietaria del terreno en litigio y les otorgó en 2004 una constancia de posesión, prueba de ello presentan copia de la Audiencia de Pruebas mencionando una excepción de litipendencia. En ese sentido, alegan que ellos no viven en las direcciones señaladas sino en los lotes 1 y 2 de la Mz C y que las medidas del área que ocupan son otras. Luego, que al denunciárseles en 1997 por usurpación en la Inspección Ocular se constata lo dicho, dicho proceso penal declaró sobreeséda la instrucción. Finalmente, que la MML emitió la Resolución de Alcaldía 11273 por la cual se abstiene de continuar conociendo el procedimiento administrativo seguido por "El Carmen" sobre otorgamiento de Títulos de propiedad, hasta que el Poder Judicial se pronuncie sobre el referido juicio de prescripción adquisitiva, por lo que deja sin efecto a la Resolución N° 297-95 que dio origen al Título de Propiedad de los demandantes el cual ha perdido consistencia legal.

II.2. El proceso judicial seguido entre las partes

II.2.1 Primera instancia

5. El 13 de octubre del 2003 en el **expediente 00730-2003** las personas de Manuel Quispe Romero y María Cavalcante Manzilla de Romero interponen demanda de reivindicación contra Vidal Tinco Apaico e Ilario Iriberto Gómez Roque ante el juez del Juzgado Mixto del Módulo Básico del Cono Este a fin de que el órgano jurisdiccional resuelva la controversia suscitada entre ambas partes, los demandantes peticionan la restitución del inmueble ubicado en "El Carmen" en la Calle Marginal de la Mz. B, Lote 34, de Ate Vitarte. La demanda es atendida por el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.
6. En la demanda se exponen los siguientes fundamentos de hecho que la sustentan: **a)** los demandantes son propietarios del lote de terreno de 87.80m² conforme al Título de Propiedad de 1996 otorgado por la MML, con independización en el Registro Predial Urbano de Lima, **b)** los demandados han ocupado indebidamente 77m² parte del lote, por lo que los actores les han pedido que desocupen en reiteradas oportunidades más al contrario los usurpadores han construido sus casas de material noble, **c)** el lote fue otorgado por la MML a los demandantes, ello consta en el Título de propiedad y además en la partida literal de los RRPP donde está registrada la propiedad y, **d)** a los demandados se les citó a una audiencia de conciliación ante el Centro Conciliador Santa Rosa de Lima, sin embargo no asistieron, lo que deja expedito su derecho a obrar ante la autoridad.
7. A continuación, sus fundamentos jurídicos: **a)** Art. 923, Art. 927 del CC¹, al respecto de la Acción de reivindicación, que faculta al propietario no poseedor contra poseedor no propietario, debiéndose probar plenamente el derecho de propiedad, el derecho de poseer del propietario es exclusivo y excluyente y, **b)** Art. 475 inc. 1 del CPC² referido a la vía procedimental de conocimiento.
8. Para acreditar su pretensión y los hechos que la sustentan presentan como Medios Probatorios: **a)** copia legalizada del Título de propiedad Nro. 03-163-B-34 con fecha 27/09/96 inscrito en el Asiento 001 del Código P02070573 del Registro Predial urbano, autovalúo 1997, **b)** copia literal del Predio Nro. P020678086 expedido por el Registro Predial Urbano Zonal Centro, se aprecia el traslado de inscripción a "El Carmen" y se incluye el lote, **c)** copia legalizada de la DDJJ del Impuesto Predial del 2003, otorgado por el Consejo Distrital de Ate, **d)** copia de la Resolución de Alcaldía Nro. 829 1995

¹ **CC. Art. 923:** "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

CC. Art. 927: - "La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción".

² **CPC. Art. 475, inciso 1:** "Se tramitan en proceso de conocimiento, ante los Juzgados Civiles, los asuntos contenciosos que: 1.- No tengan una vía procedimental (...)"

- expedida por la MML, e) plano definitivo de trazado y lotización de “El Carmen”, se ubica el Lote y, e) acta Nro. 899-2003 por el Centro Conciliador Santa Rosa de Lima
9. Se anexa a la demanda, además de los medios probatorios señalados (a su vez anexos de la demanda): la copia de DNI de los demandantes, el pago del arancel judicial y las cédulas de notificación correspondientes.
 10. Mediante **Resolución N° 1** de fecha 16 de octubre de 2003, se declaró inadmisible a trámite la demanda de acuerdo al inciso 1 del Art. 426 del CPC³ y se otorga el plazo de tres días para que los demandantes, superen los defectos advertidos, bajo apercibimiento de ser rechazada la demanda, por lo que deberán adjuntar: **a)** un plano no necesariamente autorizado por ingeniero colegiado, que plasme materialmente la ubicación del área en conflicto donde se puedan apreciar sus linderos y medidas perimétricas, ya que el inmueble usurpado se encontraba dentro de un área mayor y, **b)** no se ha cumplido con efectuar la certificación de la huella digital que corresponde a Doña María Cavalcante Manzilla de Romero conforme lo exige el último extremo del inciso 11 del Art. 424 del CPC⁴. Esta resolución es notificada al demandante el 9 de diciembre del 2003.
 11. Con escrito de fecha 11 de diciembre de 2003 dirigido al Juzgado Especializado Civil del Cono Este, los demandantes adjuntaron un plano de Ubicación con linderos y medidas perimétricas aproximadas donde se especifica el área de conflicto, además solicitan que, en mérito al inciso 11 del Art. 424, el especialista legal certifique la huella digital de la demandante Sra. María Cavalcante Manzilla de Romero por ser analfabeta.
 12. Con **Resolución N° 2** del 15 de diciembre del 2003 el juzgado da cuenta de que del escrito que antecede no se aprecia el cumplimiento de certificar la huella de la demandante ni en el de la demanda, por lo que se concede 2 días más para cumplir bajo apercibimiento de rechazar la demanda definitivamente.
 13. El 22 de enero de 2004, en Ate, el Secretario Judicial designado como Auxiliar Jurisdiccional de Legalización de Firma de la Mesa de Partes Única del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este, certifica el apersonamiento de la Sra. María Cavalcante Manzilla de Quispe para el cumplimiento de lo ordenado manifestando que el escrito de Demanda y el escrito de subsanación son ciertos en sus contenidos y la huella digital es la misma que utiliza en todos sus actos públicos y privados, leída el acta a la

³ CPC. Art. 426, inciso 1: “El Juez declara inadmisibile la demanda cuando: 1.- No tenga los requisitos legales (...).”

⁴ CPC. Art. 424, inciso 10: “La demanda se presenta por escrito y contendrá: (...) 10.- La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado(...). El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto”.

compareciente, en ratificación de lo dicho, procedió a estampar su huella digital ante el secretario.

14. Mediante **Resolución N° 3** de fecha 26 de enero de 2004, teniéndose por cumplido lo ordenado por el juez se tiene por subsanaadas las omisiones por lo que se admite a trámite la demanda anotándose que fluye interés y legitimidad para obrar de la accionante. Así, el proceso de reivindicación se interpone a la luz del Art. 923 del CC (en adelante CC) y no teniendo una vía procedimental específica considera la aplicación de lo dispuesto en el inciso 1 del Art. 475 del CPC (en adelante CPC), además satisfechos los requisitos y anexos de los artículos 424 y 425 del CPC se admite a trámite la demanda interpuesta por los demandantes, tramitándose en la vía del Proceso de Conocimiento, se tienen por ofrecidos los medios probatorios y se corre traslado con la demanda a los emplazados por el plazo de 30 días para su contestación.
15. El Secretario del Juzgado da razón al juez de que la Central de Notificaciones ha devuelto las cédulas de notificación dirigidas a los codemandados con copias de la demanda, anexos subsanatorio y resoluciones 1 y 3 con las anotaciones de especificar y aclarar correctamente la dirección para poder notificar en vista que la Calle Marginal no se ubica el lote 34 Mz B.
16. Mediante **Resolución N° 4** de fecha 3 de Marzo del 2004 se pone a conocimiento de la parte demandante para que exprese lo que a su derecho corresponde, conservándose las copias de las resoluciones y anexos fuera del expediente para ser remitidos oportunamente.
17. La parte demandante en la fecha del 15 de abril del 2004 presenta un escrito, en donde dice que habiéndosele notificado la Resolución N° 4 con respecto a que no ubican el domicilio real de los demandados ellos solicitan se habilite día y hora para prestar las facilidades del caso para el cumplimiento de la notificación a los demandados en su domicilio real a fin de que se tengan por bien notificados.
18. Por **Resolución N° 5** de fecha 19 de abril del 2004 se da cuenta de que la situación sobre la devolución de las notificaciones a los demandados no se enmarca dentro de los supuestos del Art. 142 del CPC⁵ sino que la dirección proporcionada, esto es el lote 34 Mz B no se ubica en la calle Marginal, que es cosa diferente, en todo caso se tome en cuenta la dirección de los demandados que aparece en el Acta de Conciliación adjuntada

⁵ **CPC. Art. 142:** “De oficio o a pedido de parte, el Juez puede habilitar días y horas en aquellos casos que no pueda realizarse una actuación judicial dentro del plazo que este Código establece o cuando se trate de actuaciones urgentes cuya demora puede perjudicar a una de las partes”.

- en la demanda, por lo que de acuerdo al Art. 128 del CPC⁶ se declara por el momento improcedente la habilitación del día y la hora que se solicita.
19. El 7 de mayo del 2004 la parte demandante presenta un escrito, señala que a mérito del Art. 288 del CPC⁷ siendo que la demora en la notificación a los demandados viene perjudicando sus derechos y que el domicilio de los demandados aparece claramente en la demanda y en el Acta de Conciliación adjuntada a la misma, reitera que se habilite día y hora para la notificación a los demandados afin de evitar dilaciones innecesarias que perjudique sus derechos, para lo cual se compromete a dar las facilidades al especialista que nombre el despacho.
 20. Por **Resolución N° 6** de fecha 10 de mayo del 2004 el juzgado resuelve que a fin de no causar perjuicio en el justiciable por la demora en la notificación judicial por causa no imputable al órgano jurisdiccional y de conformidad con lo previsto en el Art. 288 del CPC se habilita el día y hora para notificar a los demandados en la dirección señalada en la demanda, debiendo la parte demandante programar en el local del juzgado la realización de la diligencia externa respectiva.
 21. Por escrito de fecha 06 de julio del 2004, la persona de Vidal Tinco Apaico absuelve traslado y contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, solicitando que la misma sea declarada improcedente. Asimismo, en la misma fecha mediante escrito distinto, la persona de Ilario Iriberto Gómez Roque contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos y solicitando que la misma sea declarada improcedente.
 22. Como sustento de su contestación alegan cada uno por separado los siguientes fundamentos de hecho: **a)** los demandados han adquirido el terreno por Prescripción adquisitiva de dominio en el EXP N° 2688-97 por posesión de 24 años, y que este se encuentra en trámite ante el 19 Juzgado Civil de Lima, **b)** que en el fuero penal hubo un proceso penal accionado por los demandantes sobre Usurpación cuyo estado es sobreseído, ello consta en el EXP. 269-97, por lo que no se puede revivir un caso fenecido con otro idéntico, por lo que se tenga en cuenta la excepción de cosa juzgada, **c)** que el lote N°34 de la Manzana B de “El Carmen” es en realidad el lote 1 de la Manzana C de “San Francisco” la cual es la verdadera propietaria y de la cual han adquirido la constancia de posesión, **d)** que siendo que hay un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en

⁶ **CPC. Art. 128:** “El Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando carece de un requisito de forma o éste se cumple defectuosamente. Declara su improcedencia si la omisión o defecto es de un requisito de fondo”.

⁷ **CPC. Art. 288:** “Cuando la urgencia del caso lo requiere, el Juez puede habilitar día y hora para la actuación solicitada”.

trámite EXP N° 2688-97, se configura la excepción de litispendencia. Por lo menos tendrá que suspenderse el proceso hasta que el 19 Juzgado Civil resuelva el caso, e) la constancia de posesión emitida por “San Francisco” y la inspección ocular obtenido en el proceso de prescripción corroboran su calidad de poseedor desde 1975, f) que en mérito a la Resolución N°11273, emitida por la MML en la que se abstiene de seguir conociendo el expediente administrativo de “El Carmen” hasta que el Poder Judicial se pronuncie sobre la prescripción adquisitiva, está anulada la Resolución 297-95, la cual sustenta la inscripción del Título del demandante en el Registro Predial, por lo que este ha perdido sustento legal.

23. Los demandados cada uno por separado en sus fundamentos jurídicos citan: **a)** el Art. **927 del CC**: “(...) *No procede la acción reivindicatoria contra el que adquirió el bien por prescripción*” y, **b)** el **Art. 453 del CPC**: “*Son fundadas las excepciones de cosa juzgada y litispendencia cuando se inicia un proceso idéntico a otro. 1) Que se encuentra en curso 2) Que ya fue resuelto*”.
24. Como medios probatorios que pretenden probar sus aseveraciones: **a)** la copia de la sentencia recaída en el expediente 269-97 de fecha 20-01-99 expedida por el Primer Juzgado Penal del Cono Norte, que declara sobreeséda la instrucción seguida en contra del demandado por Manuel Quispe Romero sobre Usurpación, **b)** la sentencia recaída en el expediente 5430-98 de fecha 01-10-99 que confirma la Resolución anterior, **c)** el Plano de Lotización de “San Francisco” levantado por el perito tasador Ing. Ricardo Francisco Castañeda, nombrado por el 19 Juzgado Civil, en el expediente 2688-97 sobre Prescripción Adquisitiva y reconocido por la Municipalidad de Ate Vitarte donde aparecen claramente los lotes 1 y 2 Mz C, **d)** la notificación de la Audiencia de Pruebas de fecha 12 de abril del 2004 que acredita que sobre esos terrenos existe un proceso de Prescripción Adquisitiva ante el 19 Juzgado Civil de Lima expediente 2688-97 por lo que existe Litispendencia, **e)** la Inspección Ocular practicada por el Juzgado Penal de Chosica en el proceso sobre Usurpación accionada por el demandante que acredita que está en posesión del terreno materia de litis desde 1975, **e)** la Resolución de Alcaldía N° 297-95 en la que se basa la inscripción del Título del demandante en el Registro Predial, por lo que dicho Título pierde consistencia, **f)** la Constancia de Posesión expedida por “San Francisco” propietaria del terreno materia de este proceso desde 1975, **g)** las cuponeras de pago del impuesto Predial y Arbitrios de la municipalidad Distrital de Ate que acreditan que se está pagando por el lote 1 y 2 de la Mz C de “San Francisco”, **h)** los recibos de Luz del Sur que acredita que se está pagando por el consumo de luz, por los

- lotes 1 y 2 de la Mz C de “San Francisco” y, i) el Plano de Lotización de “San Francisco” reconocido por la Municipalidad de Ate Vitarte donde aparece el lote 1 y 2 de la Mz C.
25. Por **Resolución N° 9** de fecha 8 de julio del 2004 se da cuenta de que el acto procesal postulado ha pagado la tasa judicial que se recauda y ha sido presentado dentro del plazo señalado en el inciso 5 del Art. 478 del CPC⁸, reuniendo los requisitos estipulados en los artículos 442 y 444 del CPC⁹, se tiene presente el domicilio procesal consignado por la parte demandada y por apersonado al proceso a Vidal Tinco Paico.
26. Por **Resolución N° 10** de fecha 8 de julio del 2004 se da cuenta de que el acto procesal postulado ha pagado la tasa judicial que se recauda y ha sido presentado dentro del plazo señalado en el inciso 5 del Art. 478 del CPC, reuniendo los requisitos estipulados en los artículos 442 y 444 del CPC, se tiene presente el domicilio procesal consignado por la parte demandada y por apersonado al proceso a Ilario Iriberto Gómez.
27. Por **Resolución N° 11** de fecha 12 de octubre del 2004 se da cuenta de que el presente proceso se tramita bajo el proceso de conocimiento, que no se ha incurrido en ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, ni tampoco se han deducido excepciones ni defensas previas, por lo que procede actuar de acuerdo al inciso 1 del Art. 465 del CPC¹⁰ y citarse a la Audiencia que señala en inciso 9 del Art. 478 del CPC¹¹. Por lo que se resuelve saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes, por lo que se cita a las partes a la Audiencia conciliatoria.
28. El 7 de Enero del 2005 se realiza la Audiencia de conciliación compareciendo el demandante Manuel Quispe Romero con su abogada, inconcurren los demandados y la co demandante por lo que no es posible propiciar conciliación alguna entre las partes. Se fija como único punto controvertido: establecer si procede declarar la reivindicación en favor de los actores. Se admiten todos los medios probatorios presentados por los demandantes y demandados. En cuanto al informe oral de las partes los comparecientes se abstienen de informar. El juzgador declara el Juzgamiento Anticipado del Proceso, ello

⁸ **CPC. Art. 478, inciso 5:** “Los plazos máximos aplicables a este proceso son: (...) 5.- Treinta días para contestar la demanda y reconvenir (...)”.

⁹ **CPC. Art. 442:** “Al contestar el demandado debe: 1.- Observar los requisitos previstos para la demanda (...); 2.- Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda(...); 3.- Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados.(...); 4.- Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara; 5.- Ofrecer los medios probatorios; y 6. Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El Secretario respectivo certificará la huella digital del demandado analfabeto”.

CPC. Art. 444: “A la contestación se acompañan los anexos exigidos para la demanda en el Art. 425, en lo que corresponda”.

¹⁰ **CPC. Art. 465, inciso 1:** “Tramitado el proceso conforme a esta Sección y atendiendo a las modificaciones previstas para cada vía procedimental, el Juez, de oficio y aún cuando el emplazado haya sido declarado rebelde, expedirá resolución declarando: 1.- La existencia de una relación jurídica procesal válida (...)”

¹¹ Numeral derogado según Unica DD del D. Leg. 1070 (P. 28-06-08)

- de conformidad con el inciso 1 del Art. 473 del CPC¹² y se procederá a emitir sentencia en el término de ley. Termina la diligencia, suscriben los comparecientes conjuntamente con el juez, dándose por notificados, debiéndose notificar a los inconcurrentes.
29. Con fecha 12 de Enero del 2005 la parte demandante presenta su escrito de alegato, para que le favorezca la sentencia. Así, por **Resolución N° 12** de fecha 14 de Enero del 2005 se da cuenta del escrito anterior, cumpliendo el plazo señalado en el Art. 212 del CPC¹³ por lo que se tiene presente.
 30. Mediante escrito de fecha 1 de febrero del 2005 los dos demandados presentan un escrito presentando nuevo abogado y la variación del domicilio legal. Luego, por **Resolución N° 13** de fecha 4 de febrero del 2005 se da cuenta del escrito y se tiene presente al nuevo abogado y domicilio legal (procesal).
 31. Mediante escrito de fecha 29 de marzo del 2005 los codemandados adjuntan a los autos:
a) copias legalizadas de la Resolución de Alcaldía N° 11273 de fecha 14 de junio del 2002, **b)** la copia legalizada de la Audiencia de Pruebas de fecha 18 de Enero del 2005 del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, ya que la que adjuntó con el escrito de la contestación de la demanda es copia legalizada de la copia autenticada y obra en los autos como anexo. Asimismo, solicitan copia certificada de los anexos presentados con la demanda, incluyendo planos y título de propiedad expedido por la MML, el escrito de la demanda y la Resolución que admitió a trámite la demanda para lo cual adjunta el pago de la tasa judicial por concepto de copias certificadas.
 32. Por **Resolución N° 14** de fecha 1 de abril del 2005 se da cuenta del escrito anterior presentado, y se señala que la estación procesal de ofrecimiento de pruebas ha precluido, siendo el estado del proceso el de emitir sentencia, por lo que estando al principio de preclusión procesal se declara Improcedente los medios probatorios adjuntados, en cuanto a las copias solicitadas no guarda relación con el valor del arancel judicial adjuntado, por lo que se debe precisar el número de copias y adjuntar el arancel respectivo por dicha cantidad de copias.
 33. Por **Resolución N° 15** del 6 de mayo del 2005 el Juzgado Especializado Civil del Cono Este de Lima, emitió sentencia en la cual declara **fundada** la demanda. Luego, se notifica

¹² **CPC. Art. 473, inciso 1:** “El Juez comunicará a las partes su decisión de expedir sentencia sin admitir otro trámite que el informe oral: 1.- Cuando advierte que la cuestión debatida es sólo de derecho o, siendo también de hecho, no hay necesidad de actuar medio probatorio alguno en la audiencia respectiva; o, 2.- Queda consentida o ejecutoriada la resolución que declara saneado el proceso, en los casos en que la declaración de rebeldía produce presunción legal relativa de verdad”.

¹³ **CPC. Art. 212:** “Dentro de un plazo común que no excederá de cinco días desde concluida la audiencia, los Abogados pueden presentar alegato escrito, en los procesos de conocimiento y abreviado”.

la sentencia a la parte demandada el 14 de junio del 2005, también a los demandados al domicilio procesal.

34. Cabe precisar que en la **Resolución N° 15** el Juzgado Especializado Civil del Cono Este de Lima declara **fundada** la demanda y ordena la reivindicación de la parte del inmueble de los demandantes en un plazo de 6 días argumentando que: **a)** el único punto controvertido es si procede declarar la reivindicación en favor de los actores, **b)** debe acreditarse con títulos en los que conste de manera incontrovertible el derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, **c)** las pruebas presentadas por los demandados: i) el proceso de prescripción adquisitiva de dominio (solo se presenta una copia del Acta de Continuación de la Audiencia de Pruebas) que se encuentra en pleno trámite sin sentencia, ii) la Resolución de Alcaldía 11273, por la cual la MML se abstiene de continuar conociendo el procedimiento administrativo seguido por “El Carmen” sobre otorgamiento de Títulos de propiedad a causa del juicio de prescripción adquisitiva mencionado accionado por “San Francisco” contra la Municipalidad de Ate Vitarte, el “El Carmen” y otros; así como, iii) las constancias de posesión, no pueden oponerse al título de propiedad de los demandantes inscrito en la ficha P0 2070573 del Registro Predial Urbano de Lima y, por tanto, **d)** conforme al art. 2013 del CC¹⁴, el mencionado título registrado se presume cierto y válido mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

II.2.2 Segunda instancia

35. El 20 de junio del 2005 el demandado Ilario Iriberto Gómez Roque interpone el recurso de apelación de sentencia con efecto suspensivo ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.
36. Sustenta su apelación en que: **a)** No se ha identificado plenamente la ubicación del inmueble, el lote 34 Mz. B de “El Carmen” es en realidad el lote 2 Mz. C de “San Francisco”, **b)** Los planos del proceso de prescripción adquisitiva de dominio son vinculantes al presente proceso. Se debió ordenar inspección judicial o solicitar informes a la MML y Municipalidad de Ate para la designación correcta del inmueble del juicio, **c)** La MML ha expedido la Resolución N°11273 en la que se abstiene de seguir conociendo el expediente administrativo de “El Carmen” hasta que el Poder Judicial se pronuncie de la prescripción adquisitiva de “San Francisco”, **d)** La Resolución de

¹⁴ **CC. Art. 2013:** “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”z.

Alcaldía N°11273 anula la Resolución 297-95 que sustenta la inscripción del Título del demandante en el Registro Predial, por lo que éste ha perdido validez legal, e) Se ha producido una incorrecta aplicación del art. 2013 del CC, pues el Título no produce todos sus efectos ya que la misma Municipalidad ordena la suspensión de su vigencia y validez a través de la Resolución N°11273, por lo que el proceso debió suspenderse y, f) En cuanto a la naturaleza del agravio: el recurrente está expuesto a ser desalojado, ha construido su casa desde sus cimientos. El demandante nunca poseyó, fraguó documentos para obtener el Título, ya que en un Asentamiento Humano primero deben poseer para ser propietarios, además en la Asociación ninguno de los poseedores tiene título de propiedad.

37. Por **Resolución N° 16** de fecha 22 de junio de 2005 adjuntado el arancel judicial y cumplidos los requisitos de los artículos 366, 367 y 371 del CPC¹⁵ precisando el agravio se concede la apelación que se interpone con efecto suspensivo debiendo elevarse los autos ante el Superior jerárquico.
38. Por **Resolución N° 17** de fecha 4 de julio del 2005, se da cuenta del error material de la Resolución N°15 que es la sentencia, en cuanto al año de fecha signada, lo correcto es 2005, por lo que se actúa de oficio de acuerdo al Art. 407 del CPC¹⁶, subsiste todo lo demás que contiene.
39. Se emite un **decreto** de fecha 19 de agosto del 2005 en el cual el Secretario da razón de que revisando los autos para su elevación al Superior se ha percatado de que existe un error en cuanto al número signado a las resoluciones, a partir de la 9, cuyo verdadero número le corresponde es el 7.

¹⁵ **CPC. Art. 366:** “El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria”.

CPC. Art. 367: “La apelación se interpone dentro del plazo legal ante el juez que expidió la resolución impugnada, acompañando el recibo de la tasa judicial respectiva cuando esta fuera exigible. La apelación que no acompañe el recibo de la tasa, se interponga fuera del plazo, que no tenga fundamento o no precise el agravio será de plano declarada inadmisibles o improcedente, según sea el caso. Para los fines a que se refiere el artículo 357, se ordenará que el recurrente subsane en un plazo no mayor de cinco días, la omisión o defecto que se pudiera advertir en el recibo de pago de la tasa respectiva, en las cédulas de notificación, en la autorización del recurso por el letrado colegiado o en la firma del recurrente, si tiene domicilio en la ciudad sede del órgano jurisdiccional que conoce de la apelación. De no subsanarse la omisión o defecto, se rechazará el recurso. Si el recurrente no tuviera domicilio procesal en la ciudad sede del órgano jurisdiccional que conoce de la apelación, tramitará la causa de manera regular y será el juez quien ordene la correspondiente subsanación del error. El superior también puede declarar inadmisibles o improcedente la apelación, si advierte que no se han cumplido los requisitos para su concesión. En este caso, además, declarará nulo el concesorio”.

CPC. Art. 371: “Procede la apelación con efecto suspensivo contra las sentencias y autos que dan por concluido el proceso o impiden su continuación, y en los demás casos previstos en este Código”.

¹⁶ **CPC. Art. 407:** “Antes que la resolución cause ejecutoria, el Juez puede, de oficio o a pedido de parte y sin trámite alguno, corregir cualquier error material evidente que contenga. Los errores numéricos y ortográficos pueden corregirse incluso durante la ejecución de la resolución (...)”

40. Por **resolución N° 16** de fecha 19 de agosto del 2005 se advierte un error en cuanto a la numeración correlativa de las resoluciones, a partir de la fecha 8 de julio del 2004 en adelante, pues a la que se indica le corresponde el N° 7 y no como por error se consignó. Además, que en mérito al Art. 407 del CPC el juzgador tiene la potestad de corregir de oficio cualquier error que contenga una resolución, incluso los numéricos y ortográficos los cuales pueden corregirse durante incluso la ejecución de la resolución, razones por las que resuelve se corrijan las siguientes resoluciones, únicamente en cuanto al número correlativo que se les asignó¹⁷.
41. Luego, se envía el **Oficio** del expediente N° 730-03-TABS-JECCE-PJ de fecha 12 de setiembre del 2005 para el Jefe del centro de Distribución General de la Corte Superior de Justicia de Lima con la finalidad de que se eleve a la Sala Civil los autos que se remiten, en mérito a la apelación concedida con efecto suspensivo a Ilario Iriberto Gómez Roque contra la resolución de sentencia que declara fundada la demanda.
42. En Sala Civil por **Resolución N° 1 del expediente 4376-2005** de fecha 23 de setiembre del 2005 consta recibido el oficio y de conformidad con el Art. 373 del CPC¹⁸ se corre traslado del escrito de apelación.
43. La Sala Civil con fecha 17 de octubre del 2005 notifica por cédula la apelación y su Resolución N° 1 a la parte demandante y demandada, de acuerdo al Art. 373 del CPC.
44. La parte demandante presenta escrito de fecha 19 de octubre del 2005 variando su domicilio procesal.
45. El apelante Ilario Iriberto Gómez Roque presenta escrito de **alegato** para una mejor sentencia en la segunda instancia, sin pago de tasa judicial con fecha 4 de noviembre del 2005.
46. Por **Resolución N° 2** de fecha 14 de noviembre del 2005 la Sala da cuenta del escrito presentado y continuando con el proceso y en conformidad con el Art. 373 del CPC encontrándose los autos expeditos para ser resueltos, se señala fecha para la vista de la causa el día 30 de mayo del 2006.

¹⁷ A) las 2 resoluciones de fecha 8 de julio del 2004 obrantes a fojas 75 y B) las resoluciones de fechas 12 de octubre del 2004, 14 de enero del 2005, 4 de febrero del 2005, 1 de abril del 2005, 6 de mayo del 2005 (sentencia), 22 de junio del 2005 y del 4 de julio del 2005, obrantes a fojas 112,123,127, 136,139 a 141, 150 y 154, por lo que deberá entenderse que el número correlativo respectivo que corresponde a cada una de las resoluciones citadas en los literales A y B son: 7,8,9,10,11,12,13,14 y 15. Se llama severamente la atención al secretario por el error incurrido y por no haber dado cuenta oportunamente.

¹⁸ **CPC. Art. 373:** “La apelación contra las sentencias se interpone dentro del plazo previsto en cada vía procedimental, contado desde el día siguiente a su notificación. Concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de veinte días, contado desde la concesión del recurso, salvo disposición distinta de este Código. Esta actividad es de responsabilidad del auxiliar jurisdiccional. En los procesos de conocimiento y abreviado, el superior conferirá traslado del escrito de apelación por un plazo de diez días. Vencido el plazo, el proceso queda expedito para ser resuelto, señalando día y hora para la vista de la causa”.

47. Se notifica el 23 de noviembre del 2005 a los demandantes y demandados la Resolución N° 2, la cual es recibida por las partes el 29 de noviembre del 2005.
48. Por **Resolución N° 3** de fecha 13 de diciembre del 2005 se da cuenta del escrito que antecede en donde se señala tener presente el nuevo domicilio procesal de la parte demandante.
49. Por **Resolución N° 4** de fecha 19 de junio del 2006 la Segunda Sala Civil de Civil emite sentencia resolviendo **revocar la sentencia apelada** y reformándola declararon **improcedente la demanda**. Dicha sentencia es notificada a ambas partes por cédula de notificación el 4 de setiembre del 2006 siendo efectivamente entregada el 07 de setiembre del 2006.
50. La **Resolución N 4** contiene como argumentos de su decisión que: **a)** a pesar de que el predio sub Litis está plenamente identificado, y este es el lote 34 Mz. B del AAHH El Carmen de Monterrico ubicado en Ate, el cual tiene inscripción registral: Predio N°P02070573 y cuya área ocupada por los demandados (no negada por éstos) es de 77m2, no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio de los demandantes de la reivindicación, pues **b)** el petitorio es física o jurídicamente imposible, ya que solo se refiere a un lote de terreno y no a la fábrica construída por los demandados, más aún cuando los propios demandantes han reconocido que ellos no han efectuado dichas construcciones sobre el lote de terreno y menos lo han solicitado en su petitorio, **c)** aplica como causal de improcedencia el inciso 5 del Art. 427 del CPC¹⁹ sobre peticiones física o jurídicamente imposibles, y el Art. 121 del CPC²⁰ que permite revisar excepcionalmente la relación procesal instaurada y permite emitir una sentencia inhibitoria para evitar un fallo inejecutable.

II.2.3 Casación

51. El demandante Manuel Quispe Romero presenta su recurso de casación el 28 de setiembre del 2006 ante la Sala Civil.
52. El escrito en que sustenta su casación se fundamenta en: **a)** su causal el Art. 386 inciso 1 del CPC²¹ por aplicación indebida o interpretación errónea de la norma de derecho

¹⁹ **CPC. Art. 427, inciso 5:** “El Juez declara improcedente la demanda cuando: (...) 5.- El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible (...)”.

²⁰ **CPC. Art. 121:** “(...) Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal”.

²¹ **CPC. Art. 386, inciso 1:** “1. El recurso de casación procede contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso”.

material, así como la doctrina jurisprudencial, **b)** la aplicación errónea o indebida del art. 923, art. 927 y art. 2013 del CC, la primera instancia los aplica bien, pero la sentencia de vista se fundamenta en aspectos jurisprudenciales existiendo normas precisas para solucionar la controversia como las ya mencionadas, **c)** que hay reconocimiento sobre la existencia del predio sub Litis el cual ha sido identificado legalmente, reconocimiento efectuado por los demandados, **d)** que el recurrente tiene el derecho inscrito como lote de terreno, pero la sentencia de vista interpreta erróneamente que el pedido de reivindicación sobre la fábrica sería materia de otra acción. Además, la fábrica ha sido construida de forma indebida y precaria, no es un elemento de reclamo legal, por lo que la Sala aplica una norma procesal incongruente y que incurre en contradicción: el art. 121 del CPC (sobre la validez de la relación procesal), la aplicación de esta norma no tiene relación con la norma invocada que fundamenta la demanda (Art. 923 del CC), **e)** que la resolución de vista se sustenta en razones de hecho y no de derecho, lo que afecta su derecho al debido proceso, pues las normas son claras y precisas y, **f)** el demandante expone también en su escrito sobre un contrato de arrendamiento que ninguna conexión tiene con el presente caso.

53. Los fundamentos jurídicos de la casación son los Art. del 384 al 388 del CPC²², así como en los Art. 923, 927 y 2013 del CC.
54. Ofrece como Medios probatorios: **a)** el mérito de la sentencia expedida en Primera Instancia, **b)** el mérito de la sentencia de vista expedida por la Sala Civil y, **c)** el mérito del Plano de Ubicación, Perimétrico y de Lotización que identifican de forma precisa y clara el lote de terreno materia de litis. Adjunta las respectivas cédulas de notificación.
55. Por **Resolución N° 5** de fecha 28 de setiembre del 2006 se da cuenta del recurso de casación presentado por el demandante, y de acuerdo al Art. 390 del CPC²³, la Sala Civil ante la cual se interpone el recurso apreciará la observancia de los requisitos establecidos

²² **CPC. Art. 384:** “El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”

CPC. Art. 386: “1. El recurso de casación procede contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores(...) 2. (...), siempre que: a. En la sentencia o auto se discuta una pretensión mayor a las 500 unidades de referencia procesal o que la pretensión sea inestimable en dinero; b. el pronunciamiento de segunda instancia revoque en todo o en parte la decisión de primera instancia, y c. el pronunciamiento de segunda instancia no sea anulatorio”.

CPC. Art. 387: “Excepcionalmente, es procedente el recurso de casación en casos distintos a los previstos en el artículo 386 cuando la Corte Suprema, discrecionalmente, lo considere necesario para el desarrollo de la doctrina jurisprudencial”

CPC. Art. 388: “Son causales para interponer recurso de casación: (...) 3. Si la sentencia o auto importa una indebida aplicación, una errónea interpretación o una falta de aplicación de la ley o de otras normas jurídicas necesarias para su aplicación”..

²³ Art. derogado según 1ª DD de la Ley 29364 (P. 28-05-09)

en el Art. 387 del CPC²⁴, dado que el incumplimiento de uno de ellos dará lugar a la inadmisibilidad del recurso, de lo que se aprecia que no se ha pagado la tasa judicial por lo que se declara inadmisible el recurso dando el plazo dentro del quinto día de notificado para adjuntar la tasa judicial. Así, el demandante es notificado el 30 de octubre del 2006. Luego, presenta por medio de un escrito de fecha 6 de noviembre del 2006 el pago de la tasa judicial correspondiente.

- 56.** Por **Resolución N° 6** de fecha 13 de noviembre del 2006 se da por cumplido el pago de la tasa judicial, dando cuenta que el recurso cumple con los requisitos establecidos en el Art. 387 del CPC, como el plazo para presentar el recurso dentro de los 10 días contados desde el día siguiente de notificada la Resolución que se impugna, y propuesta ante la Segunda Sala Civil órgano que expidió la sentencia impugnada, es que se concede el recurso de casación ordenándose se eleve los presentes autos al Supremo Tribunal. Esta Resolución 6 es notificada a las partes el 23 de noviembre del 2006 siendo efectivamente notificadas el 28 de noviembre del 2006.
- 57.** La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República el 3 de mayo del 2007 en el **expediente casatorio 5214-2006** declara **Improcedente** el recurso de casación y condenan al recurrente al pago de la multa de URP (unidad de referencia procesal) y al pago de costos y costas derivados de la tramitación del recurso, disponen también la publicación en el Diario Oficial El Peruano. Se notifica la Resolución de casación a los demandados mediante cédula de notificación de fecha 24 de mayo del 2007, y a los demandantes.
- 58.** Cabe precisar que, en la Resolución de la Sala Suprema en la que emite su **fallo**, este se sustenta en que: **a)** la norma denunciada (art.923 del CC en concordancia con el art. 927 del CC y 2013 del CC) no ha sido aplicada por la Sala en su sentencia de vista por lo que no se puede amparar su interpretación errónea o aplicación indebida, **b)** que el contrato de arrendamiento no tiene conexión con la materia del proceso, no existió, no se adjunta y evidencia un copia-pega del abogado, **c)** que no es instancia para reexaminar los hechos y evaluar nuevamente las pruebas de los demandantes, tales como el Plano de Ubicación, Perimétrico y de Lotización del lote de terreno adjuntados con el recurso y, **d)** no satisfechos los requisitos de fondo señalados en el art. 388 del CPC, se declara **improcedente** el recurso de casación contra la sentencia de vista.

²⁴ **CPC. Actualmente Art. 391, inciso: 2.** “El recurso se interpone: a. Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada. b. Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda. c. Adjuntando el recibo de la tasa respectiva”.

59. La parte demandada Ilario Iriberto Gómez Roque y otros, presentan un escrito de fecha 6 de agosto del 2006 ante el Juez Especializado en lo Civil de Lima Este solicitando se ejecute el mandato de sentencia casatoria además se tenga presente el mandato de multa y el pago de las costas y costos. Para ello adjuntan 2 cédulas de notificación.
60. El juzgado por **Resolución N° 18** de fecha 8 de agosto del 2007 da cuenta del escrito anterior y de conformidad con el art. 423 del CPC²⁵ requiere al codemandante Manuel Quispe Romero que acredite el pago de la multa interpuesta por la Corte Suprema, y en cuanto al pago de costos y costas derivados de la tramitación del presente recurso (casación) proceda conforme al ordenamiento procesal.

III. Identificación y justificación de los principales problemas jurídicamente relevantes

III.1. Principales problemas jurídicamente relevantes de fondo

III.1.1. Primer problema jurídicamente relevante:

61. ¿Existe en la presente demanda conexión lógica entre los hechos y el petitorio, de manera que, en el juicio de reivindicación, es importante identificar plenamente uno de los requisitos de la reivindicación como lo es el objeto cierto en el petitorio de la demanda, en este caso, el lote de terreno y su fábrica, ambos como reclamos válidos legales han sido suficientemente identificados para determinar lo que se va a reivindicar?

Este problema jurídico reviste relevancia en tanto si la respuesta fuese afirmativa, el juez tendría que pronunciarse sobre el fondo de la controversia, ya que el objeto de la pretensión, de estar determinado, guardaría conexión lógica con la sustentación fáctica de la demanda. Por el contrario, si la respuesta fuese negativa, no cabría un pronunciamiento sobre el fondo, conforme al inciso 4 del Art. 427 del CPC se declara la improcedencia de la demanda pues se configuraría la causal de inexistencia de una relación basada en la lógica entre la fundamentación fáctica y lo peticionado.

III.1.2. Segundo problema jurídicamente relevante:

²⁵ **CPC. Art. 423:** “La multa debe pagarse inmediatamente después de impuesta. En caso contrario, devengan intereses legales. El Juez de la causa requiere al multado del pago. Si luego de diez días de haber sido notificado con la resolución correspondiente no se ha abonado el valor de la misma, se transfiere la resolución de multa para su cobro en la oficina correspondiente, la que dispone de facultades coactivas”.

62. ¿El proceso en curso de prescripción adquisitiva de dominio que los demandados presentan como una de las pruebas sobre el mismo inmueble es oponible al título de propiedad de los demandantes dejándolos sin derecho a la reivindicación y detener el proceso?

Este problema jurídico reviste relevancia en tanto si la respuesta fuese afirmativa, el demandante no tendría derecho a que se le reivindicque el inmueble peticionado por ser oponible a su título de propiedad un proceso en curso de prescripción adquisitiva; por el contrario, si la respuesta fuese negativa, los demandados solo podrán demostrar y hacer valer dicha prescripción adquisitiva con los medios probatorios y mecanismos legales que les otorga el ordenamiento jurídico para que sean debatidos en el juicio de reivindicación.

III.2. Principales problemas jurídicamente relevantes de forma

III. 2.1 Tercer problema jurídicamente relevante:

63. ¿El demandado podía pedir una suspensión de la reivindicación o una acumulación con el proceso de prescripción en marcha presentado como prueba con la finalidad de evitar sentencias contradictorias?

Este problema jurídico reviste relevancia en tanto si la respuesta fuese afirmativa, el proceso de reivindicación quedaría suspendido por el plazo que el juez de la prescripción adquisitiva en curso resuelva primero o se optaría por acumular el proceso de prescripción en marcha con el de reivindicación. Por el contrario, si la respuesta fuese negativa, el proceso de prescripción se tendría como medio probatorio en el juicio de reivindicación subsistiendo el riesgo de obtener sentencias contradictorias.

III.2.1. Cuarto problema jurídicamente relevante:

64. ¿Son aplicables al presente caso, según las dos contestaciones a la demanda y los medios probatorios presentados, las excepciones de cosa juzgada y litis pendencia, como medios de defensa jurídicos a través de los cuales los demandados tratan de defenderse de las peticiones de los demandantes, qué otro medio de defensa jurídico pudo plantearse para afrontar este proceso?

Este problema jurídico reviste relevancia en tanto si la respuesta fuese afirmativa, se declararía la extinción del proceso de reivindicación así como cancelaría definitivamente la pretensión procesal de tal manera que el actor no podrá proponerla nuevamente; por el contrario, de ser negativa, el proceso de reivindicación debe seguir adelante hasta lograr la sentencia de fondo.

III.2.2. Quinto problema jurídicamente relevante:

65. ¿Debió haberse discutido el mejor derecho de propiedad y una nulidad de acto jurídico dentro del proceso de reivindicación, ya que los demandantes y demandados poseen medios probatorios que parecen habilitarlos en su derecho con respecto al bien y, además, los demandados alegan la invalidez del título de propiedad registrado de los demandantes?

Este problema jurídico reviste relevancia en tanto si la respuesta fuese afirmativa para el mejor derecho de propiedad, se asume que los demandados han presentado en el presente juicio un Título oponible al del demandante y el juez tendrá que pronunciarse primero respecto a quién ostenta el mejor derecho sobre el inmueble para luego recién pronunciarse sobre la reivindicación, al contrario, si la respuesta es negativa, significa que no hay un Título que se oponga al derecho de reivindicación de los demandados, por lo que no será necesaria esta confrontación de títulos.

En cuanto a si se debe discutir sobre la nulidad del Título del demandante, si la respuesta fuese afirmativa, se asume que los demandados han presentado en el juicio los medios probatorios suficientes como para que el juez en el presente proceso declare la nulidad del Título del demandante lo que devendrá en que éste pierda su derecho a la reivindicación del inmueble que ha petitionado; en contrario, si la respuesta es negativa, los demandados no pueden anular el Título del propietario demandante en el presente proceso de tal manera que el juez debe continuar hasta el pronunciamiento del fondo de la controversia.

IV. Análisis legislativo, jurisprudencial, doctrinario y posición personal de los problemas jurídicamente relevantes identificados

IV.1. Principales problemas jurídicamente relevantes de fondo

IV.1.1. Primer problema jurídicamente relevante: ¿Existe en la presente demanda conexión lógica entre los hechos y el petitorio, de manera que, en el juicio de reivindicación, es importante identificar plenamente uno de los requisitos de la reivindicación como lo es el objeto cierto en el petitorio de la demanda, en este caso, el lote de terreno y/o su fábrica, ambos como reclamos válidos legales, han sido suficientemente identificados para determinar lo que se va a reivindicar?

66. La falta de conexión lógica entre los hechos (elemento causal en que se funda el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad) y el petitorio (elemento objetivo de la demanda que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide) está sancionada con la Improcedencia, inciso 5 Art. 427 del CPC y fue el fundamento principal que utilizó la Sala Civil para emitir su sentencia inhibitoria y revocar la sentencia, además, según la Sala, el petitorio era jurídica o físicamente imposible ya que se peticionaba un lote de terreno pero en la realidad había una construcción, casas, sobre dicho lote que pertenecían a los demandados.
67. Al respecto, en un juicio de reivindicación el demandante debe acreditar necesariamente uno de sus requisitos como lo es el “objeto cierto”, es decir, la identificación e individualización plena del bien *sub litis* que se está peticionando, si bien ello no está establecido en el CC, sí lo hace la doctrina y la jurisprudencia. El Dr. Carlos Alberto Sánchez Coronado indica que la reivindicación se dirige a reclamar una cosa concreta y perfectamente identificada de quien la tiene en su poder, el demandante ha de identificar la cosa probando que lo que ha demostrado, le pertenece y reivindica, es lo que posee el demandado, además es necesario que se trate de un bien inmueble determinado, preciso e identificable. (Sánchez, 2021).
68. Por su parte, abundante jurisprudencia cita a este importante requisito de la reivindicación, entre ellas la Casación N° 3436-2000-Lambayeque, el 3 de Febrero de 2003, en donde se señala que el bien debe ser una cosa determinada, luego la Casación N° 3108-2017 indica que: *“Los bienes normalmente constituyen elementos de la realidad externa , es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercen facultades y poderes del derecho real (...) los bienes deben estar determinados, conocerse cuál es su entidad física sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito. En tal sentido los bienes deben estar individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien, contar con autonomía jurídica (...) .estas cosas u objetos tienen necesariamente límites físicos que permiten establecer con exactitud-o por lo menos con determinación aproximada-hasta dónde se extienden las facultades del propietario. Si se prueba la*

propiedad del actor, pero no se prueba que el objeto controvertido sea el mismo al que se refiere el título de propiedad, entonces la demanda será rechazada”.

- 69.** Por lo pronto, entonces, el bien (lote de terreno) está acreditado, identificado e individualizado en una partida registral de los RRPP, pero en el petitorio los demandantes refieren que son propietarios de un “bien inmueble” de 87.8 m² de los cuales 77m² han sido usurpados, ocupados indebidamente por los demandados, lo que puede hacer referencia al lote de terreno, a la edificación o a ambos, sin embargo el demandante parece peticionar todo, lote de terreno más edificación, pues en los hechos hacen referencia a la construcción de los demandados. En los medios probatorios se aprecia el Título de propiedad que alude a un “lote de terreno”, lote 34 mz B de 87.80 m², las Declaraciones Juradas de Autovaluo de 1997 y la Hoja de Resumen de 1997 aluden a un lote 34 y mz B de 87.80 m², la copia literal del predio partida registral P02070573 alude también a un lote 34 mz B de 87.80 m², la Declaración Jurada del Impuesto Predial del 2003 con un área de 87.80m², alude a un “predio sin construir”, empiezan sus fundamentos de hecho señalando que tienen un “lote de terreno”, entonces, existe un lote de terreno de 34 Mz B de propiedad de los demandantes; sin embargo, el juez de primera instancia (a quo) manda en su sentencia que se restituya “la parte del inmueble de su propiedad”, no señala claramente que se restituya el “lote de terreno” y se deja al vacío lo que pasará con la construcción, por su parte los demandados entienden y así lo sustentan en el escrito de su apelación, que van a ser desalojados de las casas que ellos mismos han construido, entienden que los demandantes se han hecho acreedores del terreno más la construcción; en segunda instancia la Sala al sentenciar indica que, no emitirá pronunciamiento sobre el fondo porque éste luego no será ejecutable, ya que no existe conexión entre el petitorio y los hechos, pues sobre la propiedad de los demandantes hay casas de los demandados de material noble y sobre lo cual no se hace ninguna mención en el petitorio, por ello, la Sala Revoca la sentencia de primera instancia y la declara improcedente.
- 70.** En este estado de cosas, parece que al fundarse la demanda en primera instancia, el demandante se hubiese hecho acreedor a adquirir también la propiedad de las casas construidas sobre su lote de terreno, en este punto es importante mencionar el Art. 938 del CC²⁶ el cual contiene la figura jurídica de la “acesión” como una forma de adquisición de la propiedad, al respecto en la Casación Nro. 3621-2018 se le define como *“la atribución al propietario de un bien de todo aquello que le une o adhiere*

²⁶ **CC. Art. 938:** *“El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”*

materialmente a él”, lo que es concordante con el Art. 938 del CC sobre noción de accesión.

- 71.** Luego, en la Casación N°2391-2005 indica que: *“En los casos en los que sobre terreno ajeno se hayan producido edificaciones por parte de los no propietarios, la reivindicación deberá operar a través de los supuestos de hecho recogidos en los artículos 941 y 943 del CC, determinándose la buena fe o mala fe, y como tal las compensaciones, indemnizaciones o sanciones según sea el caso”*.

De modo que, conforme al art. 943 del CC²⁷ cuando la construcción es de mala fe, el dueño del terreno se convierte en titular de la edificación, sin obligación de pagar su valor. Alternativamente, el dueño del terreno puede exigir la destrucción de la construcción si le causare perjuicio a cargo del invasor, más el pago de la indemnización. La indemnización sólo procede cuando el propietario opta por la demolición. En cambio, conforme el art. 941 del CC²⁸ cuando se construye de buena fe el dueño del suelo puede optar por hacer suyo lo construido y pagarle al invasor el costo de la construcción o venderle el terreno a dicho invasor esto último ocurre cuando por ejemplo lo construido, por su dimensión y extensión hace que ya no se pueda utilizar el resto de la propiedad, se otorga al propietario la facultad de que la persona que edificó sobre el terreno adquiera totalmente este, con el fin de que el propietario reciba una compensación económica ya que se vería en la imposibilidad de disfrutar totalmente el terreno.

- 72.** Según la CAS. N° 3858-2013 LIMA NORTE *“se puede probar la buena fe del propietario que solicita la reivindicación con documentos públicos como las declaraciones juradas de autoavalúo y constancias de no adeudo emitidas por el municipio”*, ello por haber sido otorgadas por funcionarios públicos de la municipalidad por lo que deben meritarse teniendo en cuenta su calidad de documentos públicos, siendo que su existencia podría o no desvirtuar la buena fe alegada por el demandante considerando el principio de unidad de la prueba, ya que según nuestro CC también puede

²⁷ **CC. Art. 943:** *“Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor”*.

²⁸ **CC. Art. 941:** *“Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno”*.

- alegarse la mala fe del propietario (Art. 942 del CC²⁹), y en ese caso las opciones del Art. 941 son para el invasor de buena fe.
- 73.** La CAS. N° 2081-2003 Moyobamba por su parte nos señala sobre la presunción de la buena fe de los poseedores, ya que de haber existido mala fe, existe la obligación de los demandantes de acreditarlo, pero no hay medios de prueba como es el requerimiento de la entrega del bien, o la abstención de la construcción. Luego dice que existe buena fe cuando una persona edifica en terreno ajeno ignorando que el terreno no es de su propiedad.
- 74.** En la misma dirección la CAS. N° 717-2017 LIMA NORTE señala que no solo se debe demostrar la ausencia de la buena fe del constructor, sino acreditar fehacientemente la mala fe con que obró y ello no solo es demostrable con la presunción de publicidad del Art. 2012 del CC³⁰, ello infringiría el deber de motivación de las resoluciones jurisdiccionales establecidas en el numeral 5 del Art. 139 de la Constitución³¹.
- 75.** En cuanto a que la Sala emitió su sentencia inhibitoria por no poderse dilucidar a quién pertenecía la fábrica sobre el lote de terreno, existe el IV Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali en su fundamento undécimo estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que *“Cuando el demandado alegue haber llevado a cabo construcciones o modificaciones sobre el predio sujeto a desalojo, ya sea de buena o mala fe, dicha afirmación no constituye justificación para que se declare la improcedencia de la demanda, bajo la premisa de que anticipadamente deben ser abordados dichos derechos en otro proceso. Mas bien, el único aspecto que debe comprobarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que alega, resguardando así el derecho del demandado a solicitar en otro proceso lo que considere conveniente”*
- 76.** En su duodécimo fundamento estableció que si bien dicha doctrina ha sido establecida para procesos de desalojo, el criterio también aplica a los procesos de reivindicación, ya que ambos procesos se reclama la entrega del bien inmueble, generando la desposesión del bien inmueble por la parte demandada.

²⁹ **CC. Art. 942:** *“Si el propietario del suelo obra de mala fe, la opción de que trata el Art. 941 corresponde al invasor de buena fe, quien en tal caso puede exigir que se le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno”.*

³⁰ **CC. Art. 2012:** *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.*

³¹ **Constitución. Art. 139, inciso 5:** *“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”.*

Esta Casación deja bien en claro que un juez debe decidir en congruencia con el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, al pronunciarse sobre el fondo de la controversia conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas, este pronunciamiento no atenta el derecho de defensa del propietario de la edificación ya que ellos podrán reclamar su derecho en otro proceso.

Si se emitiera una sentencia inhibitoria, como lo ocurrido en segunda instancia, se incurre en afectación al debido proceso por defectos en la motivación, conteniendo una “motivación aparente” al no haberse pronunciado sobre el fondo de la controversia bajo el sustento de que existen edificaciones en el inmueble a reivindicar.

77. En este punto, es necesario precisar que sobre la motivación aparente el Tribunal Constitucional (expediente N° 0896-2009-PHC/TC) señala: « *Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.* »
78. Luego indica: “*En cuanto a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, este Colegiado ha sostenido en reiterada jurisprudencia que uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos, lo que es acorde con el inciso 5 del Art. 139 de la Constitución. La necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, por un lado, se garantiza que la administración de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículos 45³² y 138 de la Constitución³³) y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa”.*

³² **Constitución. Art. 45:** “El poder del Estado emana del pueblo. Quienes lo ejercen lo hacen con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las leyes establecen. Ninguna persona, organización, Fuerza Armada, Policía Nacional o sector de la población puede arrogarse el ejercicio de ese poder. Hacerlo constituye rebelión o sedición”.

³³ **Constitución. Art. 138:** “La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes. En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera. Igualmente, prefieren la norma legal sobre toda otra norma de rango inferior”.

79. En el presente caso, el juez de primera instancia ha declarado fundada la demanda por lo que “asume” que hay conexión lógica entre el petitorio y los hechos. Al sentenciar, y como los demandantes no han presentado como pretensión accesoria la “accesión” de lo construído sobre su terreno, no hay pronunciamiento sobre la fábrica, pero si se hubiera presentado no habría mala fe de los demandados al construir sus casas, tampoco mala fe del demandante (se debe probar) por lo que se presume la buena fe de ambos, entonces sería de aplicación el Art. 941 CC.
80. La sentencia sobre el “bien inmueble” en el entendido de que se refería al lote de terreno (a pesar de no estar vigente en el año 2003 el IV Pleno Casatorio Civil) debió dejar expedito en forma explícita el derecho de los demandados para reclamar en otro proceso lo que consideren pertinente respecto a la fábrica, y para tal consideración no hubiese hecho falta acreditar la titularidad de las construcciones existentes sobre el terreno.
81. Al respecto de este razonamiento, existe la CAS. N° 2529-2015 LIMA NORTE en la cual aplicaron la regla vinculante 5.5 del IV Pleno Casatorio (2012)³⁴ disponiendo que el juez tenía que resolver sobre el fondo de la controversia de la pretensión reivindicatoria del inmueble sin que fuese imperioso acreditar la titularidad de las edificaciones existentes sobre el terreno o se haya demandado la accesión.
82. Por otra parte, siguiendo con la identificación del bien, se hace alusión a que el bien a restituir es el ubicado en el “El Carmen”, calle Marginal Mz. B Lote 34, Ate Vitarte, que para los demandados, es el mismo bien, pero ubicado y de propiedad de “San Francisco”, Mz “C” lote 1 y 2, ambas partes cuentan con sus respectivos medios probatorios en donde consta el lote y la manzana referidas como en sus Declaraciones Juradas de Autoavaluo y sus Hojas de Resumen otorgadas por la municipalidad, recibos de luz, plano de lotización, constancia de posesión, del lado de los demandados; asimismo, los demandantes indican que son aproximadamente 77m2 usurpados presentando un plano hecho a mano además de otros medios probatorios, y fue lo que en primera instancia se ordenó restituir, sin embargo los demandados presentaron un metraje diferente pero aproximado al peticionado con el sello de un Ingeniero Civil (perito del proceso de prescripción adquisitiva).

³⁴ **IV Pleno Casatorio Civil. Numeral 5.5:** “Cuando el demandado alegue haber llevado a cabo construcciones o modificaciones sobre el predio sujeto a desalojo, ya sea de buena o mala fe, dicha afirmación no constituye justificación para que se declare la improcedencia de la demanda, bajo la premisa de que anticipadamente deben ser abordados dichos derechos en otro proceso. Mas bien, el único aspecto que debe comprobarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que alega, resguardando así el derecho del demandado a solicitar en otro proceso lo que considere conveniente”

83. Al respecto, la CAS. N°4940-2015 LIMA sobre prescripción adquisitiva de dominio indica: “*resulta necesario que se ordene la realización de una pericia judicial a efectos de determinar donde se encuentra ubicado el inmueble a prescribir, esto es a la manzana F lote 1 o si se encuentra en la manzana H como señala en la demanda, así como el área exacta del inmueble, ya que de los medios probatorios se hace alusión a diferentes extensiones*”.

Luego, en la misma Casación se dice que siendo que el tema de controversia se encuentra dirigido a determinar la prescripción de un bien inmueble, y para ello, resulta necesario la verificación de sus requisitos como lo es la identificación plena del objeto a prescribir, corresponde se identifique de manera precisa el referido bien, lo que incluye medidas y colindancias, para luego realizar la valoración conjunta de todos los medios probatorios, de lo contrario se incurriría en motivación insuficiente, con ausencia de argumentos a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo por no haberse identificado el *inmueble sub litis*, incurriéndose en causal insalvable de nulidad al lesionar evidentemente el contenido esencial de la garantía constitucional de la debida motivación y con ello el debido proceso, numeral 5 del Art. 139 de la Constitución³⁵.

84. Esto mismo es aplicable al tema de la reivindicación, es decir que para ayudar a precisar plenamente el objeto cierto en el presente caso el *a quo* pudo haber dispuesto de oficio o a pedido de parte para mejor resolver, una pericia judicial para esclarecer el metraje exacto ocupado por los poseedores, también solicitar a las partes un Certificado de Numeración y Nomenclatura Municipal de la Municipalidad de Ate Vitarte donde constara la numeración y designación exacta y correcta del inmueble para corroborar que éste era el mismo que se disputaban las partes; también se pudo pedir una inspección judicial para corroborar directa y personalmente la designación de los inmuebles y ver *in situ* las construcciones sobre el lote de terreno.
85. Luego, el CPC proporciona mecanismos de defensa en la primera instancia como el de la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, está referida al aspecto de forma y puede ser propuesta por el demandado o el demandante en caso de reconvencción. En cuanto a la oscuridad, es porque el petitorio o los hechos en que se fundamenta resultan tan imprecisos que el demandado no los puede comprender obstaculizando su defensa; la ambigüedad, cuando el petitorio o los hechos pueden ser

³⁵ **Constitución. Art. 139, inciso 5:** “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*”.

entendidos de diversas maneras o se interpretan de forma distinta o contradictoria, resultando ello en duda respecto a lo que desean los demandantes, en este caso se hubiera propuesto para aclarar en el petitorio si se estaba peticionando solo el lote de terreno o con la fábrica, sin embargo la defensa no lo hizo. De haberse presentado la excepción y de declararse fundada se suspende el proceso hasta que el demandante subsane el defecto acotado.

86. Entonces, el bien existe (lote de terreno) y está identificado (requisito importante de la reivindicación), sin embargo, en el petitorio, se alude a un “bien inmueble” lo que considero es un término demasiado general, impreciso, que debió aclararse además del metraje exacto del bien a reivindicar que no era el mismo para ambas partes y la denominación domiciliaria del inmueble que era diferente para ambas partes.
87. Luego, si el juez de primera o segunda instancia, consideran que los medios probatorios ofrecidos por las partes han sido insuficientes para crear certeza sobre lo que se va a resolver, están facultados a solicitar y actuar pruebas de oficio en forma excepcional (Art. 194 del CPC³⁶).
88. Entonces, en el presente caso, sí hay conexión lógica entre los hechos y el petitorio, si el bien pretendido era el lote de terreno, que es uno de los tres requisitos importantes para lograr la reivindicación, en este caso se había acreditado la existencia del bien y su propiedad mediante el Título y la partida registral que exhibió el demandante, por tanto, el demandante era acreedor a que se le reivindicase el inmueble peticinado (lote de terreno) quedando para los demandados el camino expedito para demandar la fábrica en otro proceso.
89. Sin embargo, si el petitorio aludía al terreno más la fábrica, no habría conexión lógica entre los hechos y el petitorio lo que sería causal de improcedencia de la demanda, ya que el petitorio solicita la reivindicación del inmueble (todo), mientras que en los fundamentos de hecho señala que los demandados fueron los que hicieron la construcción de las edificaciones y solo demuestra titularidad sobre el terreno. Todo ello, sin haber pedido la accesión, es decir sin fundamentos jurídicos ni de hecho pertinentes y sin medios probatorios sobre la mala fe, de haberla, de los demandados.

³⁶ **CPC. Art. 194:** “Excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. Con esta actuación probatoria el Juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba”

IV.1.2. Segundo problema jurídicamente relevante: ¿El proceso en curso de prescripción adquisitiva de dominio que los demandados presentan como una de las pruebas sobre el mismo inmueble es oponible al título de propiedad de los demandantes dejándolos sin derecho a la reivindicación y detener el proceso?

90. En este segundo problema jurídicamente relevante se menciona a los otros dos requisitos de la reivindicación, el demandante, quien debe ser el “sujeto activo”, como titular de un derecho oponible *erga omnes* sin posesión (requisito de la reivindicación), lo que legitima su interés para obrar, el cual deberá ostentar un título oponible frente al poseedor, éste debe ser el propietario del inmueble que se pretende recuperar, para ello aportará la prueba de su derecho de propiedad, por lo que se requiere que solamente exista un título en el lado activo.
91. En cuanto a la parte demandada que es el “sujeto pasivo” de la controversia jurídica debe ser un poseedor sin derecho oponible (requisito de la reivindicación), si tuviera alguno no procedería la reivindicación, y a éste es a quien se le requiere la reivindicación del inmueble. La posesión puede ser de hecho o de derecho, es decir, ilegítima (sin título) o legítima (con título), si lo que alega el demandado es esto último, el juez tendrá que ponderar ambos títulos para determinar si es oponible el título del demandante.
92. En el presente caso, los demandados argumentan que existe en marcha un proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo inmueble accionado por “San Francisco”, asociación de la que son miembros, el cual es oponible al título de propiedad de los demandantes en el proceso de reivindicación que se pretende, sin embargo éste aún no tiene sentencia firme, asimismo se evidencia que no han presentado una reconvencción que tenga como pretensión la prescripción adquisitiva, tampoco han solicitado la acumulación de los procesos, ya que estos mecanismos no eran posibles en el año 2003, pues el Pleno Jurisdiccional Civil de La Libertad en el año 2010 recién se pronunció sobre la validez de la acumulación de los procesos de reivindicación con el de prescripción adquisitiva de dominio por la conexidad evidente entre ambos, debiendo acumularse al que realizó el primer emplazamiento, luego, en el año 2014, se modificó el Art. 85 del CPC estableciéndose que dos procesos en diferente vías podían acumularse en el proceso de vía más lata (Art. 85.3 del CPC³⁷), en este caso, en el proceso de reivindicación ya que se tramita en el proceso de conocimiento, que es más largo, respecto al proceso abreviado

³⁷ **CPC. Art. 85, inciso 3:** “*Se pueden acumular pretensiones en un proceso siempre que estas: (...) 3.- Sean tramitables en una misma vía procedimental. Se exceptúan de estos requisitos los casos expresamente establecidos en este Código y leyes especiales. También son supuestos de acumulación los siguientes: a.- Cuando las pretensiones sean tramitadas en distinta vía procedimental, en cuyo caso, las pretensiones acumuladas se tramitan en la vía procedimental más larga prevista para alguna de las pretensiones acumuladas*”.

en que se tramita la prescripción adquisitiva. Asimismo, recién el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil en 2021 habilitó la reconvencción de la prescripción en el juicio de reivindicación.

Por tanto, el proceso de reivindicación, en el escenario del año 2003, debe proseguir hasta llegar a la sentencia declarando fundada o infundada la demanda de reivindicación, los medios probatorios tienen que meritarse en la Audiencia de Pruebas (si es que necesitan actuarse, en este caso no), entre ellos, el Título de propiedad registrado de los demandantes, el cual se mantiene válido pues no se presentó ninguna acción de nulidad de acto jurídico.

93. Al respecto, es oportuno mencionar el IV Pleno Casatorio Civil Casación N° 2195-2011-UCAYALI, el cual concuerda en que la mera y simple alegación del demandado de haber adquirido la propiedad vía usucapión, no es suficiente para declarar la improcedencia de la demanda, y por tanto ser oponible al título de propiedad del accionante, ya que el juez debe continuar con el proceso valorando y actuando los medios probatorios que fundamentan lo alegado por los demandados, lo cual no quiere decir que el juez declarará la usucapión a favor del poseedor sino que se limitará a disponer si ha causado en él convencimiento suficiente de que el poseedor tiene derecho a poseer, siendo que si se declara fundada la demanda de desalojo por precario, no perjudica para nada cualquier otro proceso en que se esté ventilando la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que el accionante tendrá expedito su derecho para que se inejecute la orden judicial de desalojo o para solicitar la devolución del inmueble.
94. El juez de primera instancia actuó de acuerdo al IV Pleno Casatorio Civil a pesar de no estar vigente, continuó con el proceso, y en el considerando quinto de su sentencia señala: *“Que al respecto cabe precisar que el indicado proceso de prescripción adquisitiva de dominio, es seguido por San Francisco, el mismo que se encuentra en pleno trámite conforme consta del acta de la continuación de la audiencia de pruebas. (...) y por tanto no constituye título alguno para su inscripción en el Registro respectivo conforme lo establece el segundo párrafo del Art. 952 del CC³⁸, y por tanto no puede oponerse al título que ostentan los accionantes”*. Es evidente que todo el material probatorio y los argumentos de los demandados en su contestación no causaron suficiente convencimiento

³⁸ CC. Art. 952: *“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”*.

en el juez como para suspender el proceso de reivindicación por la prescripción adquisitiva de dominio en curso en otro juzgado.

- 95.** Actualmente y conforme al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2021, cuando el demandado alegue usucapión en un proceso de reivindicación, se ha establecido como precedente vinculante que el juez debe analizar y tomar en cuenta que, para declarar improcedente la reivindicación, el demandado que invoca el derecho de usucapión sin sentencia firme, debe solicitar la prescripción adquisitiva vía reconvención y ésta debe haberse declarado fundada.

Esta decisión se fundamenta en que la usucapión contiene una realidad material que es que el poseedor ha venido poseyendo el inmueble con el cumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva establecidos en el Art. 950 del CC³⁹, por lo que ya se encuentra apto para adquirir la propiedad sobre ese bien, de manera que lo que hace esta institución es reconocer como propietario de un bien a aquel que lo tuvo.

- 96.** A su vez, el Art. 952 del CC deja en claro que si desea se le declare a un poseedor como propietario se debe accionar un juicio de prescripción que lo declare como tal, siendo que si la sentencia firme le favorece al peticionante será título suficiente para que se inscriba la propiedad en el registro de la propiedad desplazando al antiguo propietario, ello evidencia que es exigida una sentencia para que se reconozca el estado jurídico de la institución, por lo que se elimina la posibilidad de que se adquiera de modo instantáneo, es decir, sin necesitar sentencia aunque ésta sea declarativa, ya que el juez ante todo para declarar debe haber valorado los medios probatorios presentados y los requisitos exigidos por el Art. 950 del CC.

- 97.** Por ello, se ha decidido por la reconvención, en caso el poseedor alegue usucapión sin sentencia firme en un proceso de reivindicación; sin embargo, esta solución no parece tan efectiva ya que resultará en una difícil o casi imposible recopilación de medios probatorios dentro del plazo legal, puesto que, el plazo para la reconvención es el mismo que para la contestación en los procesos de conocimiento (30 días) y los requisitos de la usucapión son bastante complejos como la obtención del plano perimétrico del bien inmueble visado por la municipalidad, el plano de ubicación georreferenciado del bien visado por la municipalidad y la memoria descriptiva del inmueble visado por la

³⁹ **CC. Art. 950:** “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

- municipalidad, a menos que ya cuente con los medios probatorios listos al momento de reconvenir lo que es poco probable.
- 98.** Por otro lado, un proceso de prescripción adquisitiva sin sentencia firme no tiene la fuerza suficiente para oponerse a la reivindicación, en tanto una sentencia firme con calidad de cosa juzgada sí. Sin embargo, si no hay una sentencia firme, el juez siempre tendrá la posibilidad y el deber de analizar, merituar los medios probatorios antes de pronunciarse sobre algo que no le consta. En ese sentido, opina el Dr. Gunther Gonzales Barrón: *“sobre la prescripción adquisitiva se debe favorecer la tesis declarativa ya que un juez reconoce derechos preexistentes, no inventan derechos, comprueba su existencia, es decir si se han producido sus elementos constitutivos y luego los plasma en una sentencia declarando si el demandante se ha convertido o no en propietario”* (Gonzales, 2017).
- 99.** Por tanto, se advierte una cerrada renuencia jurisdiccional a oponer la prescripción adquisitiva consumada no declarada presentada como argumento de defensa contra el proceso de reivindicación, la sentencia de usucapión viene siendo necesaria, incluso ante la misma Corte Suprema.
- 100.** Por ello, la prescripción adquisitiva consumada pero no declarada de manera firme, como en el caso de autos, debe buscar la forma idónea de hacerse valer, por ejemplo en la contestación de la demanda como argumento de fondo, acompañada de un apropiado, suficiente y contundente soporte probatorio, con el fin de que sea incorporado en el corazón de la controversia y luego sea acreedor de pronunciamiento en la sentencia que refute la pretensión del accionante. En el presente caso, los demandados hicieron lo mencionado pero no lograron suficiente convicción en el juez respecto de su proceso de prescripción adquisitiva por lo que el juez resolvió que no era oponible al título de los demandantes.
- 101.** Por su parte, la jurisprudencia Argentina en reiterados pronunciamientos⁴⁰ también analiza las figuras jurídicas de la reivindicación y de la prescripción, así, señala que corresponde al reivindicante la prueba de los hechos positivos en que funda su pretensión, supeditando la admisibilidad de la acción a la acreditación de los siguientes recaudos: **a)** propiedad de la cosa o derecho de poseer del demandante; **b)** pérdida de la posesión del accionante y consecuente posesión actual del demandado; **c)** identidad de la "cosa" además, si el demandante acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante título hábil respectivo, sólo el poseedor puede detener la acción reivindicatoria, probando la

⁴⁰ Expt. N° 6741/C. Expt. N° 649/C.

excepción que opuso, de haber poseído durante el lapso requerido por la ley configurando la usucapión larga en el caso invocado en favor del poseedor.

- 102.** Así, en el artículo 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación⁴¹ sobre Prescripción adquisitiva, para adquirir este derecho real, es decir la posesión, se computa el tiempo fijado por la ley. Conforme al Art. 1898⁴² se establece la cantidad de años para una prescripción adquisitiva breve con justo título y buena fe sobre inmuebles es de diez años, y si se tratase de una cosa mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título. También hay una cantidad de años para la prescripción adquisitiva larga cuando no existe justo título o buena fe, y es de veinte años⁴³.
- 103.** Luego, el poseedor con ánimo de dueño puede demostrarlo con el pago de impuesto inmobiliario, tasa inmobiliaria municipal y la realización del plano de mensura, con testigos, fotografías, videos y otros actos posesorios como el pago de la conexión para el suministro de energía eléctrica, testigos que lo acrediten, es decir exteriorizando una conducta pública, ostensible y tangible que haga a la demostración inequívoca de su voluntad de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad a título de dueño, sin reconocer en otro un señorío superior, pero que en rigor se refieran a actos jurídicos que demuestran el ánimo de dueño, pero también actos posesorios.
- 104.** En cuanto a la doctrina chilena, el Dr. Jaime Alcalde Silva indica que *“el conflicto jurídico que subyace detrás de la reivindicación es determinar a quién pertenece en verdad la cosa respecto de la cual dos personas alegan tener derechos, se reputan dueños, uno por ser el poseedor de la cosa y el otro por ostentar el título de propietario. El problema estriba, entonces, en desplazar aquella consecuencia que identifica posesión y dominio como situaciones (una fáctica y otra jurídica) convergentes, porque dos personas no pueden ser dueños de una cosa al mismo tiempo y respecto de las mismas circunstancias, salvo que exista comunidad entre ellas, puesto que el dominio es una titularidad que se caracteriza por ser exclusiva y excluyente. Esto significa que es el*

⁴¹ **Argentina. Código Civil y Comercial de la Nación. Art. 1897:** “La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”.

⁴² **Argentina. Código Civil y Comercial de la Nación. Art. 1898:** “La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título”.

⁴³ **Argentina. Código Civil y Comercial de la Nación. Art. 1899:** “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También adquiere el derecho real el que posee durante diez años una cosa mueble registrable, no hurtada ni perdida, que no inscribe a su nombre pero la recibe del titular registral o de su cesionario sucesivo, siempre que los elementos identificatorios que se prevén en el respectivo régimen especial sean coincidentes”.

demandado quien debe probar que su título, aquel del cual procede su posesión, es mejor ante el derecho que el que invoca el demandante, lo que trae consigo que el de este último cede en su perjuicio”.

- 105.** Así, para el Código Civil chileno⁴⁴ la reivindicación es una acción que supone un conflicto entre el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión y quien la posee en la actualidad de suerte que la tutela que se solicita al tribunal consiste en la restitución material de dicha cosa. Conforme al Art. 889 del Código Civil chileno se pueden identificar, según el Dr. Fernando Atria, las condiciones bajo las cuales la acción reivindicatoria ha de ser ejercida: “**(a)** En primer lugar, debe tratarse de una cosa reivindicable. La definición usa la expresión “singular”, a lo que se puede agregar, porque está implícito en la definición (se trata de una cosa de la que alguien es dueño), apropiable. **(b)** En segundo lugar, la acción la tiene el dueño. **(c)** Por último, la acción ha de dirigirse en contra del poseedor, con la pretensión de que sea condenado a restituírsela. Por eso, “la acción de dominio se dirige en contra del actual poseedor (art. 895)” (Atria, 2017).
- 106.** La prescripción adquisitiva también se encuentra en el Código Civil de Chile y es relevante en cuanto a que esta forma de adquisición de la propiedad también es un mecanismo legal que permite a una persona obtener la propiedad de un bien inmueble después de haber poseído continuamente dicho bien durante un período de tiempo específico y bajo ciertas condiciones señaladas en ley. Este proceso, también es conocido como usucapión. La normativa relativa a la prescripción adquisitiva de dominio en Chile se encuentra regulada en el Código Civil, específicamente en los artículos 2506 al 2513⁴⁵. Según estas disposiciones, una persona que haya poseído un inmueble por 5 años lo puede

⁴⁴**Chile. Código Civil. Art. 889:** “La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”.

⁴⁵**Chile. Código Civil. Art. 2507.** “Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”.

Chile. Código Civil. Art. 2510: “El dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;

2a. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

Chile. Código Civil. Art. 2513: “La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”.

adquirir de manera ordinaria⁴⁶, y de manera extraordinaria si han pasado 10 años⁴⁷, su código tiene una peculiaridad y es que suspende la prescripción ordinaria en favor de las personas siguientes: 1º. Los menores; los dementes; los sordos o sordomudos que no pueden darse a entender claramente; y todos los que estén bajo potestad paterna, o bajo tutela o curaduría; 2º. La mujer casada en sociedad conyugal mientras dure ésta; 3º. La herencia yacente⁴⁸.

107. Por otra parte, en Colombia, la prescripción adquisitiva también se encuentra regulada en su Código Civil teniendo dos clases de prescripción la ordinaria y la extraordinaria para los bienes inmuebles, la primera originalmente de 10 años fue reducida a 5 años en el 2002⁴⁹ y la segunda de 20 años que fue reducida a 10 años en el 2002⁵⁰, esta última debe haberse poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo, lo que equivale en Perú a pacífica, pública y continua. Se aprecia una alta similitud entre las normas de la prescripción del Código Civil chileno y colombiano, inclusive en la existencia de la suspensión de la prescripción ordinaria⁵¹.

108. Ahora bien, referente al caso bajo análisis, el *a quo* ha continuado con el proceso de reivindicación valorando el material probatorio sobre la usucapión. Cuestión distinta sería si hoy en día se hubiese accionado el juicio de reivindicación estando ya vigente el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2021, en mérito al cual la defensa del demandado presentaría su reconvencción de prescripción adquisitiva que de declararse

⁴⁶ Chile. Código Civil. Art. 2508: “El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces”.

⁴⁷ Chile. Código Civil. Art. 2511: “El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2509”.

⁴⁸ Chile. Código Civil. Art. 2509: “La prescripción ordinaria puede suspenderse, sin extinguirse: en ese caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo. Se suspende la prescripción ordinaria, en favor de las personas siguientes: 1º. Los menores; los dementes; los sordos o sordomudos que no pueden darse a entender claramente; y todos los que estén bajo potestad paterna, o bajo tutela o curaduría; 2º. La mujer casada en sociedad conyugal mientras dure ésta; 3º. La herencia yacente. No se suspende la prescripción en favor de la mujer separada judicialmente de su marido, ni de la sujeta al régimen de separación de bienes, respecto de aquellos que administra. La prescripción se suspende siempre entre cónyuges”.

⁴⁹ Colombia. Código Civil. Art. 2529: “El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces”.

⁵⁰ Colombia. Código Civil. Art. 2531: “El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. 2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio. 3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. 2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

⁵¹ Colombia. Código Civil. Art. 2530: “La prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse; en ese caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo. La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría. Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia. Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos. No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista”.

fundada haría improcedente la reivindicación. Sin embargo, en el año 2003 en que se en que se presentó la demanda, el juez de acuerdo a sus facultades llegó hasta el fondo de la controversia emitiendo su fallo teniendo en cuenta los argumentos y medios probatorios de las partes. El *ad quem* no se pronunció sobre la prescripción adquisitiva.

- 109.** Entonces, el proceso en curso de prescripción adquisitiva de dominio que los demandados presentan como una de las pruebas sobre el mismo inmueble no es oponible al título de propiedad de los demandantes por lo que no puede detener el proceso de reivindicación y los demandados solo pueden demostrar y hacer valer dicha prescripción adquisitiva con los medios probatorios y mecanismos legales que les otorga el ordenamiento jurídico para que sean debatidos en el presente juicio de reivindicación.

IV.2. Principales problemas jurídicamente relevantes de forma

IV.2.1. Tercer problema jurídicamente relevante: ¿El demandado podía pedir una suspensión de la reivindicación o una acumulación con el proceso de prescripción en marcha presentado como prueba con la finalidad de evitar sentencias contradictorias?

- 110.** La acumulación de procesos es muy diferente a la suspensión de un proceso. Actualmente, el proceso de prescripción adquisitiva de dominio puede acumularse al de reivindicación siendo procesos en marcha y sin sentencia. Así, un remedio natural efectivo a la prejudicialidad (conexidad de las pretensiones de ambas figuras jurídicas) es la acumulación de los dos procesos, siendo la suspensión concebida como *ultima ratio* ya que el proceso de reivindicación tendría que suspenderse hasta que termine el de prescripción adquisitiva, lo cual procede a pedido de parte o de oficio cuando en los procesos existiendo prejudicialidad se torna imposible la acumulación; incluso según el Art. 320 del CPC⁵² si a pedido de parte se solicitase la suspensión de procesos acumulables el juez deberá reconducir dicho pedido hacia la acumulación de los procesos, y en caso se declare fundada la prescripción se declarará en la misma sentencia improcedente la reivindicación.

⁵² **CPC. Art. 320:** “Se puede declarar la suspensión del proceso, de oficio o a pedido de parte, en los casos previstos legalmente o cuando a criterio del Juez sea necesario. El Juez a pedido de parte, suspende la expedición de la sentencia en un proceso siempre que la pretensión planteada en él dependa directamente de lo que debe resolver en otro proceso en el que se haya planteado otra pretensión cuya dilucidación sea esencial y determinante para resolver la pretensión planteada por él. Para ello es necesario que las pretensiones sean conexas, a pesar de lo cual no puedan ser acumuladas, caso contrario, deberá disponerse su acumulación”.

- 111.** Esta acumulación es trascendente y establecida en el Art. 83 del CPC⁵³ ya que se sustenta en el hecho de que permite una solución integral del conflicto en manos del mismo juez sin que se suspenda ninguno de los procesos beneficiando el principio de economía procesal (Art. V del Título Preliminar del CPC⁵⁴) en virtud del cual es aconsejable tramitar juntas las pretensiones conexas con la finalidad de evitar repeticiones inútiles de las actuaciones procesales, sin embargo, es necesario no olvidar que en algunos procesos con pretensiones conexas la acumulación puede aumentar la complejidad y duración temporal de la solución del conflicto, pero es mejor a obtener sentencias contradictorias.
- 112.** Esta acumulación de procesos se sustenta en el “principio de seguridad jurídica” pues es muy riesgoso la obtención de sentencias contradictorias obtenidas de pretensiones conexas en procesos diferentes (reivindicación y prescripción adquisitiva) ya que sus pretensiones tienen uno o dos elementos comunes, además de una relación de subordinación lógica, pues lo que debe resolver el juez respecto de una pretensión se torna en presupuesto lógico imperativo para resolver la otra. Así, si el demandado adquiere la propiedad del inmueble por usucapión, no se cumplirá el primer requisito de la reivindicación como lo es que el demandante sea el sujeto activo único y exclusivo titular con derecho oponible sin posesión, ya que el adquirente poseedor eliminará la titularidad del antiguo dueño y se erigirá como nuevo único propietario. Por tanto, sería contrario a la tutela jurisdiccional efectiva si en un proceso de reivindicación se funda la demanda, mientras a la vez en un proceso de usucapión en su contra su derecho de propiedad del mismo accionante de la reivindicatoria ha sido extinguido.
- 113.** En este punto es importante mencionar que para la prejudicialidad, es indispensable que la pretensión en el proceso de usucapión cuya declaración es imperiosa para el pronunciamiento sobre la reivindicación, se esté ventilando y esté en trámite al mismo tiempo.
- 114.** En el Art. 88 inciso 3 del CPC⁵⁵ se regula uno de los supuestos de acumulación procesal como es la acumulación objetiva sucesiva, sin embargo en el año 2003, no era posible acumular el proceso de reivindicación con el de prescripción adquisitiva, pues el Pleno

⁵³ **CPC. Art. 83:** “En un proceso pueden haber más de una pretensión, o más de dos personas. La primera es una acumulación objetiva y la segunda una acumulación subjetiva. La acumulación objetiva y la subjetiva pueden ser originarias o sucesivas, según se propongan en la demanda o después de iniciado el proceso, respectivamente”.

⁵⁴ **CPC. Art. V del Título Preliminar:** “(...) El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos procesales. El Juez dirige el proceso tendiendo a una reducción de los actos procesales, sin afectar el carácter imperativo de las actuaciones que lo requieran.(...) lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica”.

⁵⁵ **CPC. Art. 88, inciso 3:** “La acumulación objetiva sucesiva se presenta en los siguientes casos: 3.- Cuando de oficio o a petición de parte, se reúnen dos o más procesos en uno, a fin de que una sola sentencia evite pronunciamientos jurisdiccionales opuestos (...)”

Jurisdiccional Civil de La Libertad en el año 2010 recién se pronuncia sobre la procedencia de la acumulación de ambos procesos por su conexidad evidente y luego, en el año 2014 se modificó el Art. 85 del CPC estableciéndose que dos procesos en diferente vías podían acumularse en el proceso de vía más lata, solicitándolo una de las partes con posterioridad al emplazamiento de la demanda de reivindicación o puede promoverse la acumulación de oficio.

115. De manera que en este caso no era posible la acumulación de ambos procesos, ante lo cual tendría que acudirse a la suspensión⁵⁶ del proceso de reivindicación hasta que termine el proceso en trámite de prescripción adquisitiva para evitar sentencias contradictorias, lo cual duraría varios años, o proseguirse, a criterio del juez, con el proceso de reivindicación hasta el final como aconteció en este caso.
116. Al respecto, el Dr. Carlos Sánchez Coronado señala que la suspensión procesal es concebida como la crisis en el procedimiento, ya que hay algunos efectos que sobre el proceso ejercen ciertos hechos que le impiden continuar y conseguir la finalidad que persigue. Por lo que “crisis” es un modo de ser anormal en virtud del cual se detiene su curso, temporal o definitivamente, la suspensión genera reposo del proceso o una especie de letargo, que debe reanudarse inmediatamente que cesa la causa o haya vencido el plazo para ello (Sánchez, 2021).
117. En el derecho comparado, sobre la figura jurídica de la acumulación de procesos, esta es utilizada en los diferentes países del mundo como Argentina la cual establece en su Art. 188 de su Código Procesal Civil y Comercial de la Nación⁵⁷ que, la acumulación de procesos procederá cuando hubiese sido admisible la acumulación subjetiva de acciones (referido a que en un solo proceso es posible reunir más de un sujeto actuando en calidad de demandante, demandado, o como demandante y demandado), siempre que la sentencia que haya de dictarse en uno de ellos pudiere producir efectos de cosa juzgada en otro u otros.
118. Luego, la norma citada condiciona la admisibilidad de la acumulación de procesos a determinados requisitos como: **1) Que los juicios se encuentren en la misma instancia. 2)**

⁵⁶ **CPC. Art. 320:** “Se puede declarar la suspensión del proceso, de oficio o a pedido de parte, en los casos previstos legalmente o cuando a criterio del Juez sea necesario. El Juez a pedido de parte, suspende la expedición de la sentencia en un proceso siempre que la pretensión planteada en él dependa directamente de lo que debe resolver en otro proceso en el que se haya planteado otra pretensión cuya dilucidación sea esencial y determinante para resolver la pretensión planteada por él. Para ello es necesario que las pretensiones sean conexas, a pesar de lo cual no puedan ser acumuladas, caso contrario, deberá disponerse su acumulación.”

⁵⁷ **Argentina. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Art. 188:** “Procederá la acumulación de procesos cuando hubiere sido admisible la acumulación subjetiva de acciones de conformidad con lo prescripto en el Art. 88 y, en general, siempre que la sentencia que haya de dictarse en uno de ellos pudiere producir efectos de cosa juzgada en otro u otros(...)”.

Que el juez a quien corresponda entender en los procesos acumulados sea competente por razón de la materia, a cuyo efecto no se consideran distintas las materias civil y comercial.

3) Que puedan sustanciarse por los mismos trámites, aunque pueden acumularse dos o más procesos de conocimiento, o dos o más procesos de ejecución sujetos a distintos trámites cuando su acumulación resulte indispensable como consecuencia de los efectos de la cosa juzgada que la sentencia a dictar en uno de ellos pueda producir en el otro u otros. En tal caso, el juez debe determinar el procedimiento que corresponde imprimir al juicio acumulado. **4)** Que el estado de las causas permita su sustanciación conjunta sin producir demora perjudicial e injustificada en el trámite del o de los que estuvieren más avanzados.

- 119.** Asimismo, la jurisprudencia argentina respecto de estos requisitos sostiene que es posible pretender la acumulación de distintos procesos, para que sea el mismo juez quien decida con criterio unitario y en una sola sentencia, debe existir conexidad entre las distintas pretensiones, de modo tal que lo que se resuelva en una de ellas incida en las demás.
- 120.** Luego, que la acumulación no debe producir demora perjudicial e injustificada en el trámite de la más avanzada. La acumulación de procesos puede disponerse de oficio o a petición de parte formulado al contestar la demanda o posteriormente por vía de incidente. Esta puede promoverse en cualquier instancia o etapa del proceso, hasta el momento de quedar en estado de sentencia.
- 121.** Además, un efecto fundamental de la acumulación, es que habiendo unidad de pronunciamiento, la cual debe versar sobre la totalidad de las cuestiones que se han planteado en los procesos acumulados, serán nulas las sentencias dictadas separadamente en los distintos expedientes. Así se ha sostenido en la jurisprudencia que: *“Ordenada la acumulación de juicios, el juez o la Cámara no podrá ya fraccionar la contienda de la causa expidiendo por separado y en tiempos diferentes sentencias independientes. Ello daría lugar a la nulidad procesal, que deberá hacerse valer mediante el respectivo incidente o bien contra la sentencia definitiva así expedida a través del recurso de apelación y cumpliendo con la carga específica de denunciar ese vicio de la sentencia”*⁵⁸. Sin embargo esta nulidad es relativa, por lo que si las partes no objetan el pronunciamiento de sentencias separadas y nada reclaman en la expresión de agravios o su contestación, aquella no puede declararse.

⁵⁸ Barral, Oscar Alberto c/ Díaz, Ruperto y otro s/ Daños y perjuicios. (Interlocutorio Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, 8/6/2004). Martín, Héctor Alejandro c/ Constructora Ottonello Antoro S.A. y Pcia. de Buenos Aires s/ Daños y Perjuicios (Sentencia Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, 28/8/1990).

122. Asimismo, en Colombia, la acumulación procesal está regulada en el Código General del Proceso (CGP) antes Código de Procedimiento Civil, principal es su Art. 148⁵⁹. Esta figura jurídica está también referida a la unión de dos o más procesos con pretensiones conexas entre sí, ya sea por similitud entre las partes, objeto o causa. Esta acumulación puede solicitarse mediante un incidente en donde el juez decidirá si es procedente o no después de escuchar a las partes ya que, no siempre es posible y está sujeta a ciertos requisitos y condiciones establecidos en el Código, esta solicitud es en cualquier estado del proceso, siempre que se cumplan los requisitos legales.
123. Estos procesos unidos se tramitan conjuntamente y se decide en una sola providencia. La acumulación procesal en Colombia es para principalmente, según la doctrina, dar cumplimiento al principio de la economía procesal establecido en su Constitución, ya que a través de ella se trata de ordenar la acumulación de pretensiones, de procesos ordinarios o especiales, de procesos ejecutivos, de embargos en procesos de diferentes jurisdicciones y de sucesiones.
124. Luego, esta puede ser objetiva o subjetiva, y en ella es la decisión del juez o tribunal según el caso, que conoce de dos o más litigios estrechamente vinculados de manera que por su conexidad, la solución del uno deba influir en la del otro, o de dos o más demandas las cuales son incidente una de la otra, ordena que todas las causas se acumulen para que sean resueltas en una sola sentencia, en interés de una buena administración de justicia y en interés de cumplir con el principio de la economía procesal. Al respecto la Dra. Carlota Verbel Ariza indica que *“El principio de la economía procesal inspira el fenómeno de la acumulación de pretensiones, que consiste en la unión de varias en una misma demanda*

⁵⁹ Colombia. Código General del Proceso. Art. 148: *“Para la acumulación de procesos y demandas se aplicarán las siguientes reglas: 1. Acumulación de procesos. De oficio o a petición de parte podrán acumularse dos (2) o más procesos que se encuentren en la misma instancia, aunque no se haya notificado el auto admisorio de la demanda, siempre que deban tramitarse por el mismo procedimiento, en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando las pretensiones formuladas habrían podido acumularse en la misma demanda. b) Cuando se trate de pretensiones conexas y las partes sean demandantes y demandados recíprocos. c) Cuando el demandado sea el mismo y las excepciones de mérito propuestas se fundamenten en los mismos hechos. 2. Acumulación de demandas. Aun antes de haber sido notificado el auto admisorio de la demanda, podrán formularse nuevas demandas declarativas en los mismos eventos en que hubiese sido procedente la acumulación de pretensiones. 3. Disposiciones comunes. Las acumulaciones en los procesos declarativos procederán hasta antes de señalarse fecha y hora para la audiencia inicial. Si en alguno de los procesos ya se hubiere notificado al demandado el auto admisorio de la demanda, al decretarse la acumulación de procesos se dispondrá la notificación por estado del auto admisorio que estuviere pendiente de notificación. De la misma manera se notificará el auto admisorio de la nueva demanda acumulada, cuando el demandado ya esté notificado en el proceso donde se presenta la acumulación. En estos casos el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzará a correr el término de ejecutoria y el de traslado de la demanda que estaba pendiente de notificación al momento de la acumulación. Cuando un demandado no se hubiere notificado personalmente en ninguno de los procesos, se aplicarán las reglas generales. La acumulación de demandas y de procesos ejecutivos se registrará por lo dispuesto en los artículos 463 y 464 de este código.*

para ser decididas en un solo procedimiento, o en la unión de varios procesos en uno solo". (Verbel, 2016)

- 125.** Ahora bien, en el caso bajo análisis, de haber sido posible en el año 2003 la acumulación de ambos procesos, ésta sería la forma más efectiva en que los demandados pudieron hacer valer la usucapión que les favorecía y que se estaba ventilando en otro proceso, lo hubieran solicitado en primera instancia antes que uno de ellos sea sentenciado (primer párrafo Art. 90 CPC⁶⁰) sustentado en la evidente conexidad entre las pretensiones de ambos procesos. La conexidad entre ambos procesos radica en que si se solicita la acumulación y esta no fuera atendida entonces se podría gestar el siguiente escenario: el accionante gana el proceso de reivindicación entablado contra el poseedor, sin embargo, posteriormente “San Francisco” gana la demanda de usucapión que estaba tramitándose y debido a que su demanda contenía el área de los demandados, de declararse fundada, claramente es notorio el tiempo y esfuerzo gastado en vano en el primer proceso de reivindicación para las partes.
- 126.** Por lo que no importa que esta acumulación hubiese tornado más complejo el proceso de reivindicación, ya que en el proceso de prescripción adquisitiva se presentaba como demandante “San Francisco” de donde los demandados eran socios, es decir, no aparecía directamente el nombre de los demandados como demandantes en el proceso de usucapión, además, los demandados en el proceso de usucapión eran la Municipalidad de Ate Vitarte, “El Carmen” (del cual eran miembros los demandantes en el proceso de reivindicación) y la MML, luego en el proceso de usucapión se estaba ventilando la prescripción de un área de 1,841 m² de las manzanas A, B y C, entre las cuales estaban las posesiones de los demandados pero con otra denominación Mz C Lote 1 y Mz C Lote 2, contra lo que pedían los demandantes de la reivindicación que era lote 34 Mz B de 77m², lo cual no fue dilucidado en ninguna de las instancias.
- 127.** Por otra parte, si en el año 2003 hubiese sido posible presentar la prescripción adquisitiva como reconvencción en el proceso de reivindicación, a nombre propio de los demandados (no a través de su Asociación) no hubiesen tenido tiempo de recolectar los medios probatorios que se necesitan para probar su pretensión, ya que éstos son de difícil obtención en un tiempo de 30 días que es el tiempo que se otorga, el mismo plazo que se da para la contestación de la demanda en un proceso de conocimiento, entonces la

⁶⁰ **CPC. Art. 90:** “La acumulación sucesiva de procesos debe pedirse antes que uno de ellos sea sentenciado. El pedido impide la expedición de sentencia hasta que se resuelva en definitiva la acumulación (...)”.

reconvención, al ser verificada por el juez de modo riguroso y exhaustivo, caería en una evidente insuficiencia probatoria, ya que ésta debe ser exacta, contundente, concluyente, precisa, completa, clara, en mérito a los elementos constitutivos de dicha figura y que están especificados en la norma procesal, por lo que la reconvención no podría subsanarse oportunamente, ello afectaría el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al existir imposibilidad material y personal de reunir sus medios probatorios.

128. Hoy es obligatorio presentar una reconvención de prescripción adquisitiva sin sentencia firme en un proceso de reivindicación si se quiere oponer la usucapión al mismo tiempo en conformidad con el Acuerdo Plenario del 2021, por el cual todos los jueces supremos se reúnen para optar por una manera de resolver un conflicto jurídico que está causando mucho problema en la actividad jurisprudencial nacional con el objetivo de mejorar y uniformizar la doctrina jurisprudencial en la cual el acuerdo es vinculante mereciendo justificación y fundamentación su apartamiento.
129. Finalmente, la única forma legal y eficaz, en el año 2003, para presentar la usucapión en trámite ante el proceso de reivindicación, fue la de presentar el proceso de prescripción adquisitiva en la contestación de la demanda con argumentos y medios probatorios, sin embargo la defensa no logró suspender el proceso de reivindicación hasta que terminara el proceso de prescripción adquisitiva, de modo que el juez de primera instancia prosiguió con el juicio pronunciándose sobre el fondo al emitir su sentencia.
130. De lo expuesto en la reivindicación, en el año 2003, no era posible plantear una acumulación de procesos a pesar de la evidente conexidad entre las pretensiones, por lo que había una probabilidad de que ambas partes obtuvieran sentencias contradictorias en ambos procesos, lo que les ocasionaría problemas judiciales más adelante.

IV.2.2. Cuarto problema jurídicamente relevante: ¿Son aplicables al presente caso, según las dos contestaciones a la demanda y los medios probatorios presentados, las excepciones de cosa juzgada y litis pendencia, como medios de defensa jurídicos a través de los cuales los demandados tratan de defenderse de las peticiones de los demandantes, qué otro medio de defensa jurídico pudo plantearse para afrontar este proceso?

131. Según Benabentos (1998)⁶¹ la defensa involucra la actitud procesal que normalmente adopta el sujeto frente a quien deduce la pretensión, para reprimirla mediante el planteamiento de declaraciones encaminadas a que su actuación logre que sea desestimada por el juez. Se presenta entonces, ante esta pretensión del demandante, la

⁶¹ Benabentos, O. (1998). Excepciones y defensas procesales. Editorial Iuris.

oposición del demandado, así, en la medida que la primera constituye un ataque, la segunda se caracteriza como una defensa. Así, hay diferentes clases de oposiciones que el sujeto pasivo puede exponer contra la pretensión procesal entre ellas se tiene a las excepciones.

132. Las excepciones del Art. 446 del CPC⁶² son medios de defensa de forma que buscan determinar la invalidez de la relación jurídica procesal, y el demandado las opone a la demanda del actor o el demandante en caso de reconvención, así, éstas cuestionan el aspecto formal del proceso en el que se hace valer las pretensiones, o cuestionan el fondo de la pretensión procesal, es decir, negando los hechos en que se sustenta la pretensión o desconociendo el derecho que lo fundamenta. A través de ellas el demandado puede denunciar la existencia de una relación procesal inválida por la ausencia de un presupuesto procesal⁶³, condición de la acción⁶⁴ o cuando estos se han presentado de manera deficiente.

133. Ahora bien, en ese sentido, las excepciones mencionadas por los demandados fueron:

Litispendencia	Cosa Juzgada
<ul style="list-style-type: none"> - Se refiere a la existencia de dos o más procesos judiciales pendientes simultáneamente que tratan sobre la misma controversia. - Ocurre antes de que se emita una sentencia en alguno de los procesos involucrados. - Su objetivo es evitar la duplicidad de esfuerzos judiciales y la posibilidad de decisiones contradictorias al concentrar la resolución de la controversia en un solo proceso. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se refiere a la autoridad y efecto definitivo de una sentencia judicial previa sobre la misma cuestión entre las mismas partes. - Ocurre después de que se emite una sentencia firme y ejecutoriada en un proceso judicial. - Su objetivo es evitar que las mismas partes vuelvan a litigar sobre una cuestión que ya ha sido decidida de manera definitiva, garantizando la estabilidad y seguridad jurídica.

⁶² **CPC. Art. 446:** “El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones: 1.- Incompetencia; 2.- Falta de capacidad de ejercicio del demandante o de su representante, de acuerdo al Art. 43 del CC. 3.- Representación defectuosa o insuficiente del demandante o del demandado; 4.- Oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda; 5.- Falta de agotamiento de la vía administrativa; 6.- Falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado; 7.- Litispendencia; 8.- Cosa Juzgada; 9.- Desistimiento de la pretensión; 10.- Conclusión del proceso por conciliación o transacción; 11.- Caducidad; 12.- Prescripción extintiva; y, 13.- Convenio arbitral. 14.- Falta de representación legal o de apoyo por capacidad de ejercicio restringida del demandante o de su representante, de acuerdo al Art. 44 del CC”.

⁶³ **Presupuestos procesales:** competencia del juez, capacidad procesal, requisitos de forma y fondo de la demanda. Encontrado en: Capcha, E., Valdivia, C. & Águila, G. *El abc del derecho procesal civil.* (2023). EGACAL.

⁶⁴ **Condiciones de la acción:** voluntad de la ley (caso justiciable), interés para obrar o procesal y legitimidad para obrar. Encontrado en: Capcha, E., Valdivia, C. & Águila, G. *El abc del derecho procesal civil.* (2023). EGACAL.

134. Dichas excepciones pueden presentarse en el proceso de conocimiento en un plazo de 10 días desde la notificación de la demanda o de la reconvencción, incisos 3 y 4 Art. 478 del CPC⁶⁵; en el proceso abreviado, en un plazo de 5 días desde la notificación de la demanda o de la reconvencción, incisos 3 y 4 Art. 491 CPC⁶⁶, y en el proceso sumarísimo, al contestar la demanda, Art. 552 CPC⁶⁷.

135. La doctrina ha clasificado a las excepciones según sus efectos:

-Excepciones perentorias: persiguen declarar la extinción del proceso. Estas son: la representación defectuosa o insuficiente del demandado, la falta de agotamiento de la vía administrativa, la falta de legitimidad para obrar del demandante, litispendencia, cosa juzgada, desistimiento de la pretensión, conclusión del proceso por conciliación o transacción, caducidad, prescripción extintiva y de convenio arbitral.

-Excepciones dilatorias: las que tienen como objeto suspender el proceso hasta que se subsane el defecto u omisión. Aquí se tiene a: la falta de capacidad de ejercicio del demandante o de su representante, la representación insuficiente o defectuosa del demandante, la de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, la de falta de legitimidad para obrar pasiva.

136. Las excepciones se encuentran en diversos Códigos Civiles latinoamericanos cuyos contenidos son muy similares. Por ejemplo:

En el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares de México, se encuentra una definición de las excepciones, así su Art. 62 señala que las excepciones procesales son las oposiciones de la parte demandada para impugnar o contradecir el procedimiento, sin atacar el derecho sustantivo en litigio, las cuales se deben resolver antes del dictado de la sentencia definitiva. Luego las nombra en su Art. 63⁶⁸ entre varias a la excepción de Litispendencia y la Cosa juzgada; además de señalar “*Las demás a las que les den ese carácter las leyes*” por lo que la identificación en el Código de estas excepciones no es

⁶⁵ **CPC. Art. 478, incisos 3 y 4:** “*Los plazos máximos aplicables a este proceso son: (...) 3.- Diez días para interponer excepciones o defensas previas, contados desde la notificación de la demanda o de la reconvencción. 4.- Diez días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas (...)*”

⁶⁶ **CPC. Art. 491, incisos 3 y 4:** “*Los plazos máximos aplicables a este proceso son: (...) 3.- Cinco días para interponer excepciones o defensas previas, contados desde la notificación de la demanda o de la reconvencción. 4.- Cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas (...)*”.

⁶⁷ **CPC. Art. 552:** “*Las excepciones y defensas previas se interponen al contestarse la demanda. Solo se permiten los medios probatorios de actuación inmediata*”.

⁶⁸ **México. Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, Art. 63:** “*(...) I. La falta de cumplimiento del plazo o condición a que esté sujeta la obligación; II. La improcedencia de la vía; III. La incompetencia de la autoridad jurisdiccional; IV. La litispendencia; V. La conexidad de la causa; VI. La falta de personalidad del actor o del demandado o la falta de capacidad del actor; VII. La cosa juzgada; VIII. La remisión al arbitraje, y IX. Las demás a las que les den ese carácter las leyes (...)*”

limitativa, sino solamente enunciativa, ya que se da la posibilidad de que puedan oponerse otras excepciones. Luego, el referido Art. 63 indica que se harán valer al contestar la demanda, la reconvención o la solicitud de medidas cautelares y en ningún caso suspenderán el procedimiento.

En este sentido, la doctrina mexicana visualiza en las excepciones dos ángulos diferentes⁶⁹: 1) en sentido abstracto, es el poder que tiene el demandado de oponer, frente a la pretensión del actor, cuestiones que obstaculizan un pronunciamiento de fondo que el juzgador debe de hacer respecto de la pretensión, o bien, que el pronunciamiento traiga como resultado la absolución del demandado, que fue la persona que hizo valer en su favor la excepción. 2) en sentido concreto, pues son cuestiones concretas que el demandado plantea frente a la pretensión del actor, con dos finalidades: **i)** de oponerse a que la secuela procesal continúe, argumentando como razón de esta posición, que no se han satisfecho en su totalidad todos y cada uno de los presupuestos procesales; **ii)** oponerse al reconocimiento del juzgador de la fundamentación de la pretensión que persigue la parte actora, con base en la existencia de hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica descrita por el actor en su demanda.

137. En el Código de Procedimiento Civil Boliviano en su capítulo II se encuentran también las excepciones, así en su Art. 335⁷⁰ establece las clases de excepciones en previas y perentorias⁷¹. Luego, en su Art. Art. 336⁷² señala como excepción previa a la Litispendencia, previas porque se plantean todas juntas dentro de cinco días fatales desde la citación con la demanda y antes de la contestación (Art. 337⁷³), y son perentorias (Art. 342⁷⁴) porque se plantean al contestar la demanda, así, el demandado podrá oponer todas

⁶⁹ OVALLE Favela, José; Derecho Procesal Civil; 7ª. edición; Harla; México; 1995; pp. 70, 71.

⁷⁰ **Bolivia. Código de procedimiento civil. Art. 335:** “Las excepciones que podrá oponer el demandado serán previas y perentorias”.

⁷¹ **Excepciones Previas:** Oposiciones que, en caso de prosperar, excluyen temporariamente un pronunciamiento sobre el derecho del actor, solo hacen perder a la pretensión su eficacia actual, pero no impiden que sea satisfecha una vez eliminados los defectos de que adolecía. **Excepciones Perentorias:** Defensa mediante la cual el demandado se opone a la pretensión del actor por razones inherentes a su contenido, extingue el derecho del actor, destruye o enerva la acción principal y pone fin al litigio.

⁷² **Bolivia. Código de procedimiento civil. Art. 336:** “Las excepciones previas serán: 1) Incompetencia. 2) Incapacidad o impersonería del demandante o demandado, o de sus apoderados. 3) Litispendencia. En este caso se acumulará el nuevo proceso al anterior, siempre que existiere identidad de objeto. La jurisdicción mayor arrastrará a la menor. 4) Obscuridad, contradicción o imprecisión en la demanda. 5) Citación previa al garante de evicción. 6) Demanda interpuesta antes de ocurrido el vencimiento del término o el cumplimiento de la condición. 7) Cosa juzgada. 8) Transacción. 9) Prescripción, cuando pudiere resolverse como de puro derecho. 10) Conciliación. 11) Desistimiento del derecho”.

⁷³ **Bolivia. Código de procedimiento civil. Art. 337:** “Las excepciones previas deberán plantearse todas juntas dentro de cinco días fatales desde la citación con la demanda y antes de la contestación”.

⁷⁴ **Bolivia. Código de procedimiento civil. Art. 342:** “Al contestar la demanda, el demandado podrá oponer todas las excepciones que pudiere invocar contra las pretensiones del demandante, inclusive las señaladas en los incisos 7 al 11 del Art. 336 cuando no hubieren sido planteadas como previas”.

las excepciones que pudiere invocar contra las pretensiones del demandante, inclusive algunas del Art. 336 cuando no hubieren sido planteadas como previas.

138. Ahora bien, el caso en cuestión, merece un análisis del art. 453 del CPC: “*Son fundadas las excepciones de litispendencia, cosa juzgada (...), cuando se inicia un proceso idéntico a otro:*

1. Que se encuentra en curso;

2. Que ya fue resuelto y cuenta con sentencia o laudo firme”.

139. Asimismo, el art. 452 del CPC señala que hay identidad en los procesos cuando las partes o quienes de ellos deriven sus derechos, el petitorio y el interés para obrar son los mismos.

140. En lo que respecta a la excepción de litispendencia, no se puede repetir otro proceso similar entre las mismas partes y el mismo objeto de la pretensión. Así, la CAS. Lab. 6285-2012 señala que para la procedencia de la excepción de litispendencia debe producirse la triple identidad: “*a) los mismos sujetos, b) el mismo objeto de la pretensión y c) la misma causa*”.

141. Otros doctrinarios mencionan la triple entidad o elementos comunes y concurrentes entre el proceso pendiente y el nuevo de la siguiente manera: las partes son las mismas (elemento subjetivo), el objeto litigioso es idéntico, esto es la pretensión (elemento objetivo), y la causa petendi es idéntica, es decir los elementos que sustentan la pretensión (elemento fáctico).

De declararse fundada esta excepción, el primer efecto consistirá en que el juez ya no pueda pronunciarse sobre las demás excepciones propuestas, luego declarará nulo lo actuado (improcedente la demanda) y concluido el proceso.

142. Luego, en cuanto a la excepción de cosa juzgada, esta se presenta cuando un proceso ha terminado con decisión firme, ya sea mediante sentencia o laudo arbitral, y existe otro proceso en trámite en el que las partes, las pretensiones y el interés para obrar son las mismas. Su finalidad es el cuestionamiento del interés para obrar del actor, el hacer prevalecer una sentencia judicial que tiene el carácter de irrevisable, inmutable y que ha generado cosa juzgada y, evitar que el juez emita nuevo pronunciamiento sobre algo ya resuelto y que tiene el carácter de firme.

Sus requisitos son: la identidad de procesos, la cual sostiene una triple entidad: de partes, de petitorio y de interés para obrar (Art. VI del CC) . Luego, se necesita que el primer proceso sea contencioso y haya terminado en una sentencia de mérito y firme, con pronunciamiento sobre el fondo de la litis, y que la ley ya no conceda recurso alguno dentro de ese mismo proceso para cuestionar la sentencia emitida; a su vez, el segundo

proceso implicado debe hallarse en pleno trámite, siendo allí donde se hará valer este medio de defensa.

De declararse fundada la excepción de cosa juzgada tendrá como efecto la anulación de todo lo actuado y la conclusión del proceso.

- 143.** Así, en el presente caso de reivindicación se puede apreciar que los demandados alegaron las excepciones de litispendencia y de cosa juzgada, por la primera, porque se encontraba en trámite un proceso de prescripción adquisitiva accionado por “San Francisco” que se venía tramitando ante el Módulo Corporativo “D” del Décimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. En cuanto a la excepción de cosa juzgada, la interpusieron porque el demandante había denunciado a los demandados por el delito contra el patrimonio en la modalidad de Usurpación ante el Primer Juzgado Penal del Cono Norte, en la cual se declaró sobreseída la instrucción y el archivamiento de la causa una vez consentida o ejecutoriada, se aprecian medios probatorios que tratan de acreditarla como la sentencia recaída en el expediente 269-97 de fecha 29-01-99, expedida por el Primer Juzgado Penal del Cono Norte, que declara sobreseída la instrucción sobre usurpación y la Inspección Ocular practicada por el Primer Juzgado Penal de Chosica en el marco del proceso de Usurpación que acredita según el demandado que está en posesión del terreno materia de litis desde 1975.
- 144.** Estas excepciones, no fueron propuestas como lo manda el art. 447 del CPC⁷⁵ si bien fueron mencionadas en la contestación de la demanda, carecen de formalidad, ya que éstas cuentan incluso con sus propios medios probatorios, con su propia estructura, por ello es que los jueces de las instancias que fallaron, no emitieron ningún pronunciamiento respecto de ellas, es más, en la Resolución 11 el *a quo* señala que tampoco se han deducido excepciones ni defensas previas.
- 145.** Sin embargo, de haberse propuesto con la formalidad exigida, se hubiera declarado infundada la excepción de litispendencia y continuado el proceso, pues no hay una triple entidad en cuanto a los sujetos de ambos procesos (prescripción y reivindicación). De un lado, en el proceso de prescripción, el demandante era “San Francisco” y los demandados “El Carmen”, la Municipalidad de Ate Vitarte y la MML. De otro lado, en el proceso de reivindicación los demandantes son una pareja de cónyuges miembros de “El Carmen” quienes se dirigen contra dos miembros de “San Francisco”, el objeto tampoco era el mismo ya que en el proceso de reivindicación se pretendía la restitución de un inmueble

⁷⁵ **CPC. Art. 447:** “Las excepciones se proponen conjunta y únicamente dentro del plazo previsto en cada procedimiento, sustanciándose en cuaderno separado sin suspender la tramitación del principal”.

de 77m2, mientras que en la prescripción se pretende un área mucho más grande de 1,841 m2 en la que habitan todos los miembros poseedores de “San Francisco”; y por último, la causa tampoco era la misma ya que en un proceso de reivindicación se persigue la restitución de un inmueble del que se es propietario mientras que, en la prescripción se pretende la adquisición de la propiedad a través de la posesión pacífica, continua y pública.

146. De otro lado, referido a la excepción de cosa juzgada, los demandados se basan en un proceso penal sobre Usurpación con sentencia firme, en el cual, si bien eran las mismas partes del proceso de reivindicación y sobre el mismo bien, no se presentan los supuestos de triple entidad exigida, pues no hay conexidad en la causa, ya que, en el fuero penal, se persigue el delito y su castigo y, en el fuero civil, la restitución de un bien que es materia civil. Por tanto, dicha excepción se declararía infundada.
147. Finalmente, una excepción que se pudo presentar como herramienta técnico jurídico de defensa, conforme al inciso 4 del art. 446 del CPC es la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, la que hubiese procedido ante la falta de precisión de la pretensión reclamada, ya que el petitorio adolecía de ambigüedad, se peticionaba un “inmueble” lo cual podía ser entendido de diversas maneras o de interpretarse de forma distinta o contradictoria, resultando ello en duda respecto a lo que deseaban los demandantes, si se referían al lote de terreno, a la fábrica o el lote de terreno más la fábrica, sin embargo la defensa no la planteó.
148. Hay otros medios de defensa como son la contestación de la demanda (cuestiona la pretensión, el fondo de la controversia) y las defensas previas (cuestiona el cumplimiento de un requisito o condición antes de proseguir con el proceso) establecidas en el Art. 442⁷⁶ y 455 del CPC⁷⁷ respectivamente.
149. Entonces, no son aplicables al presente caso, según las dos contestaciones a la demanda y los medios probatorios presentados, las excepciones de cosa juzgada y litis pendencia, como medios de defensa jurídicos a través de los cuales los demandados trataban de defenderse de las peticiones de los demandantes, más bien si pudieron haber accionado

⁷⁶ **CPC. Art. 442:** “Al contestar el demandado debe: 1.- Observar los requisitos previstos para la demanda(...); 2.- Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda(...); 3.- Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados(...); 4.- Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara; 5.- Ofrecer los medios probatorios; y 6. Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El Secretario respectivo certificará la huella digital del demandado analfabeto”.

⁷⁷ **CPC. Art. 455:** “Las defensas previas como el beneficio de inventario, el beneficio de excusión y otras que regulen las normas materiales, se proponen y tramitan como excepciones”.x

la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda. Por ello, el proceso no fue extinguido y siguió su curso.

IV.2.3. Quinto problema jurídicamente relevante: ¿Debió haberse discutido el mejor derecho de propiedad y una nulidad de acto jurídico dentro del proceso de reivindicación, ya que los demandantes y demandados poseen medios probatorios que parecen habilitarlos en su derecho con respecto al bien y, además, los demandados alegan la invalidez del título de propiedad registrado de los demandantes?

150. El Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil del 2007 indica:

“Que, sí es procedente resolver el mejor derecho de propiedad dentro de una proceso de reivindicación cuando el demandado al absolver la demanda se opone presentando su título de propiedad, obligando al demandante a pronunciarse sobre este hecho nuevo, y al Juez a fijar como punto controvertido en la audiencia respectiva: determinar el mejor derecho de propiedad, [...] que deberá ser materia de debate probatorio y posterior pronunciamiento por parte del Juez al momento de expedir sentencia”.

151. En el mismo sentido, el Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil del 2008 señala que: *“Sí procede discutir el mejor derecho de propiedad en un proceso de reivindicación, en razón que la reivindicación es el derecho y la acción real por excelencia; por tanto, no existe impedimento alguno en caso que ambas partes aleguen la propiedad del inmueble, que en el proceso de reivindicación se analice a quién corresponde la titularidad y se emita un pronunciamiento de mérito”.*

152. Por tanto, puede ocurrir que el demandado alegue tener un título que lo legitima a poseer el inmueble. En estos casos, no tendría sentido que se tenga que realizar otro proceso respecto a quien tiene el mejor de derecho de propiedad, pues en el proceso de reivindicación, se podrá discutir cuál de las dos partes ostenta un mejor título que lo acredite para ser propietario, y posterior a ello, se le restituirá o no el bien, ello en virtud a que el juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el *verus dominus*.

153. En el mismo sentido, la CAS. N° 3352-2011 LIMA NORTE dice que si bien la acción reivindicatoria la acciona el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, nada obsta para que en este proceso se pueda analizar a quien corresponde el mejor derecho de propiedad alegado.

154. Por su parte, la CAS N° 1238-2017-Loreto publicada en el 2019 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República prescribe que en una reivindicación, el juez debe pronunciarse sobre el mejor derecho de propiedad, siempre que existan indicios

razonables y hechos que obliguen a emitir pronunciamiento sobre dicho extremo. Con más razón, si el demandado invoca ostentar un título para su posesión. Ello no resulta incompatible con la naturaleza del proceso de reivindicación; más no pronunciarse sobre este extremo, implica afectar la debida motivación de las resoluciones judiciales. Ello debido a que tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente admisible la coexistencia de dos o más titulares de la propiedad, pues este es excluyente, por lo que primero debe dilucidarse quien tiene el mejor derecho de propiedad sobre el bien.

- 155.** Asimismo, la CAS N° 3562-2002 LIMA afirma que es posible discutir el mejor derecho de propiedad al interior de una reivindicatoria, ya que ello implica una mera cuestión probatoria resultante de la apreciación crítica de la prueba al comparar o ponderar uno y otro título y comparando ambos establecer el mejor derecho.
- 156.** En el presente caso, ambas partes en el proceso de reivindicación se disputan la titularidad y/o dominio de un mismo bien convencidos de que sus medios probatorios les hacen acreedores de tal derecho, aunque los demandantes ostentan un Título de Propiedad registrado y, los demandados, tan solo una Constancia de Posesión del año 2004 y un proceso de prescripción adquisitiva en marcha accionado por “San Francisco”. Por ello, no es posible discutir el mejor derecho de propiedad (en el que se aplica el principio de la buena fe pública registral, la concurrencia de acreedores sobre el bien, etc) dado que no hay pluralidad de títulos registrados o no registrados que enfrentar, una Constancia de Posesión no es un Título.
- 157.** Un Título es la causa o razón que prueba la constitución o trasmisión del derecho real y por la cual poseemos una cosa, es el instrumento con que se acredita el derecho, y es el acto por el que se establece la voluntad de enajenación del derecho, este es un acto jurídico (CAS N° 129-2018- Lambayeque. Considerando 10) o, un negocio jurídico (especie del acto jurídico) el cual en un concepto amplio contiene a los actos de la autonomía privada en los cuales los privados tienen el poder de regular sus propios intereses y de decidir cuáles serán las consecuencias jurídicas y prácticas de la realización de dichos actos, típicamente es la compraventa contenida en contrato simple, contrato con firmas legalizadas, minuta, escritura pública inclusive ya registrada en el registro respectivo; u otra fuente de las obligaciones como la ley.
- 158.** A propósito de las Constancias de Posesión, es conveniente aclarar que, a veces la autoridad pertinente emite indistintamente un Certificado de Posesión o una Constancia de Posesión para acreditar la posesión, sin embargo, el documento correcto es la Constancia de posesión pues esta acredita que una persona viene poseyendo un bien

- (presente) mientras el Certificado emitido por un funcionario investido de fé pública acreditaría que una persona poseyó un bien (pasado), ello concuerda con lo establecido por la Real Academia Española cuando señala que la constancia es un escrito en el que se ha hecho constar algún acto o hecho que se viene realizando o ejecutando y, el certificado hace constar por escrito una realidad de hecho que ya concluyó.
- 159.** Así, la CAS N°1643-2003 determinó que si bien el demandado había presentado un certificado de posesión expedido por la Municipalidad y ello había acreditado su posesión en el inmueble por muchos años, la Corte Suprema no consideró que dicho certificado le otorgaba al ocupante la legitimidad para su posesión. Ello se debió a que el certificado acredita la posesión de facto, pero no constituye un título vigente que otorgue el derecho a poseer.
- 160.** Siendo la constancia de posesión un instrumento emitido por una autoridad competente en un procedimiento administrativo, para obtenerla se debe acreditar que el predio se encuentra o no registrado, a fin de poder notificar al propietario para que absuelva lo pertinente, protegiendo su derecho de defensa y principalmente el de propiedad, también se reconoce con documentos, testigos, publicaciones e inspecciones oculares u otros, que una persona viene poseyendo un inmueble de manera continua, pacífica y pública en un determinado espacio, tiempo y lugar, debiendo mencionarse también el modo de su adquisición.
- 161.** A mayor abundamiento, las personas legitimadas para emitirlos son los notarios según el Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado (2008); los jueces de Paz según la Ley 29824 en delegación de una función notarial, Ley de Justicia de Paz (2012); los alcaldes en representación de las Municipalidades distritales o provinciales según la Ley 28687, Ley de desarrollo complementario de la formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos para implementar programas municipales de vivienda (2006) su función puede ser delegada en un gerente de desarrollo urbano pero sólo para el supuesto de del otorgamiento de la factibilidad de servicios básicos; y los gobernadores y tenientes gobernadores según el Decreto Legislativo 1140 (2013).
- 162.** En el presente caso, ninguno de los Decretos Legislativos mencionados existía y lo que se acostumbraba en aquel entonces, incluso hoy, es que la Constancia de Posesión fuese emitida por el Presidente de las Asociaciones en formación, así suscribió y selló como Presidente de “San Francisco” Abdón Roman Ramos, en el año 2004.

- 163.** Por otro lado, el efecto jurídico que genera esta Constancia de posesión no es en ningún caso la acreditación o la presunción de que una persona ha poseído el predio durante un período de tiempo anterior al constatado, a menos que, se haya seguido administrativamente un procedimiento regular donde se acredite y valide dicha posesión durante un período de tiempo continuado, tampoco valida una posesión ilegítima ni genera ni justifica el derecho a poseer, dicho de otra manera, no legitima el ingreso a poseer un predio y/o la ocupación del mismo.
- 164.** De manera que, puede considerarse que, en primer lugar, el efecto jurídico de la Constancia de posesión es el reconocer que una persona posee un predio en un determinado espacio de tiempo y lugar, ello será valorado por el juez como medio probatorio para la pretensión del poseedor de adquirir por usucapión el predio. Luego, esta constancia puede servir para obtener otros documentos adicionales con los cuales, por ejemplo, ayudará a sustentar su posesión en un juicio sobre usucapión junto a otros medios probatorios que permitan al juez lograr certeza del cumplimiento de los requisitos para la adquisición de un predio por usucapión, sirve también en un procedimiento notarial, podrá un invasor o usurpador convertir su posesión ilegítima haciéndola parecer legítima y plenamente válida cuando obtenga la calidad de contribuyente ante la municipalidad distrital donde esté ubicado el predio conforme al Art. 9 del Decreto Legislativo 776⁷⁸, Ley de Tributación Municipal, donde se señala a los sujetos pasivos del impuesto predial, pero siempre y cuando no se pudiera determinar la existencia de persona que tenga el derecho de propiedad sobre aquél, además de realizar tales pagos de los impuestos, lo que puede asumirse como que se considera propietario.
- 165.** Luego, el Tribunal Fiscal por su parte en la Resolución N° 05668-7-2016 afirma que el reconocimiento del derecho de propiedad no corresponde ser reconocido por la Administración Tributaria.
- 166.** Es numeroso el bagaje casatorio en donde se ha tratado de sustentar la posesión del demandante con las constancias de posesión, sin verificar si éste ha sido otorgado válidamente y por la autoridad competente, en algunos casos, incluso, ha sucedido que con ella se tiene por cierta la buena fe del demandante, lo cual es erróneo, por ejemplo la

⁷⁸ **Decreto Legislativo N°776, Art. 9:** “*Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza. (...) Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes*”.

CAS N° 10697-2015-Madre de Dios afirma que el posesionario es de buena fe ya que ello se encuentra demostrado con la Constancia de Posesión.

Así, en la CAS N°2252-2015-Lima se dice que las constancias de posesión no son medio probatorio idóneo, ya que la municipalidad no tiene facultades para otorgar o reconocer posesión a los demandados, de manera que no son título que justifique la permanencia de los demandados, configurándose la posesión precaria del Art. 911 del CC⁷⁹.

- 167.** Por otro lado, se tiene a la sentencia de primera instancia, 2° Juzgado Civil de Piura del expediente 02219-2017-0-2001-JR_CI_02, el *a quo* decide que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio que se encuentra en trámite no es Título suficiente para enervar el derecho a la reivindicación del bien, el demandado aún no ha adquirido el bien por prescripción, por lo que su posesión carece de sustento legal, no habiendo acreditado su título por el cual a la fecha de la demanda poseía el bien, sin perjuicio de dejar a salvo su derecho en vía de acción en caso se declare con posterioridad la prescripción adquisitiva a su favor.
- 168.** Como es de notarse, el juez deja bien en claro que un proceso de prescripción adquisitiva en trámite no es un Título, por lo que se puede inferir que una sentencia firme sí lo es, de manera que en el presente caso se opuso la prescripción adquisitiva en trámite como Título oponible a la reivindicación pero, la usucapión en trámite no es un Título.
- 169.** Por otro lado, en cuanto a si es procedente discutir una nulidad de acto jurídico en un proceso de reivindicación sobre la validez del Título de propiedad de los demandantes expedido por la MML, hay que saber que es este es el organismo público legitimado para realizar los actos jurídicos y administrativos necesarios en un proceso de formalización de la propiedad, así como para solicitar, mediante oficio, su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP, así lo establece la Resolución 3249-2022-SUNARP-TR, además, la Casación 4641-2017 LIMA ESTE publicada en junio del 2021 establece que los procesos iniciados por la parte demandada que no culminen con sentencia firme y no generen alguna modificación registral sobre la propiedad de dicho bien inmueble, mantienen la eficacia del Título registrado de la propiedad del demandante a su favor, ello es concordante con el primer párrafo del Art. 2013 del CC⁸⁰ en donde se señala que lo que contiene un asiento registral se presume cierto y despliega todos sus efectos válidos mientras no sea rectificado por las instancias registrales o sea declarada su invalidez por

⁷⁹ CC. Art. 911: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

⁸⁰ CC. Art. 2013: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

un juez mediante sentencia con calidad de cosa juzgada, hasta que lo decidido se vuelva inmutable (Art. 123 del CPC⁸¹). En el mismo sentido se pronuncia la CAS. N° 328-2014-CALLAO que establece que si bien existe una medida cautelar de no innovar por resolución del Primer Juzgado Contenciosos Administrativo Transitorio de la Corte Superior del Callao sobre la inscripción registral de la propiedad de los demandados, esto no es suficiente para negar la validez de dicha inscripción, ya que los efectos de dicha medida no son definitivos y la inscripción registral solo puede perder sus efectos por sentencia judicial firme, en igual forma se pronuncia la Sala Suprema en la CAS. N°156-2015-CALLAO, la CAS. N°1918-2014-CALLAO y la CAS. N° 2460-2014-CALLAO.

- 170.** Por otro lado, es necesario señalar que la MML otorgó y ordenó el registro del Título a los accionantes en mérito al Art. 23 de la Ley Orgánica de Municipalidades⁸² ya que el predio en disputa se encuentra en el distrito de Ate Vitarte, siendo su órgano de gobierno local de la provincia de Lima la MML, y siendo que su intervención es de naturaleza administrativa pues su pronunciamiento, en el marco de las normas de derecho público, tiene efectos jurídicos sobre las obligaciones, intereses o derechos de los administrados dentro de una situación específica, es decir, va a afectar con una decisión administrativa derivado de un procedimiento administrativo siendo la forma de controvertir dicho acto la instancia del proceso contencioso administrativo, ello por disposición del Art. 3 del Decreto Supremo 011-2019-JUS que aprueba el TULO de la Ley N° 27584 - Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo⁸³.
- 171.** Sin embargo, ya que se trata de un Título de propiedad otorgado por un órgano de naturaleza pública, es posible hacer mención y concordar con el “Acuerdo Plenario del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2021”, pues es posible abordar un proceso civil, como lo es el Proceso de Nulidad de Acto Jurídico (Art. 219 del CC⁸⁴),

⁸¹ **CPC. Art. 123:** “Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: 1.- No proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos; o 2.- Las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos. La cosa juzgada sólo alcanza a las partes y a quienes de ellas deriven sus derechos. Sin embargo, se puede extender a los terceros cuyos derechos dependen de los de las partes o a los terceros de cuyos derechos dependen los de las partes, si hubieran sido citados con la demanda. La resolución que adquiere la autoridad de cosa juzgada es inmutable, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 178 y 407”.

⁸² **Ley Orgánica de Municipalidades. Art. 23:** “La titulación para convertir en propietarios a los poseedores mencionados, será de cargo de las municipalidades provinciales de la jurisdicción en que se ubiquen los asentamientos. Los Títulos respectivos serán extendidos en documentos impresos para ese fin, de acuerdo con los criterios que señalen los Ministerios de Justicia, Vivienda y Construcción, los mismos que serán suficientes para su inscripción en los Registros Públicos”.

⁸³ **Decreto Supremo 011-2019-JUS. Art. 3:** “Las actuaciones de la administración pública sólo pueden ser impugnadas en el proceso contencioso administrativo, salvo los casos en que se pueda recurrir a los procesos constitucionales”.

⁸⁴ **CC. Art. 219:** “El acto jurídico es nulo: 1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente. 2. Derogado. 3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4. Cuando su fin sea ilícito. 5. Cuando adolezca de simulación absoluta. 6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad. 7. Cuando la ley lo declara nulo. 8. En el caso del Art. V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.

así cuestionar la validez de un título de propiedad emitido por Cofopri (en nuestro caso emitido por la MML), ello en virtud de que esta nulidad, siendo tramitada en la vía del proceso de conocimiento (igual que la reivindicación), tendrá una mayor amplitud y garantía en el tratamiento de su controversia por ejemplo sobre Títulos fraudulentos otorgados quizá con testigos falsos, documentos ambiguos, o adulterados con actuaciones fraudulentas y con ello, dar una mayor protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, la cual es un derecho constitucional establecido en el inciso 3 del Art. 139⁸⁵ sobre principios jurisdiccionales y derechos de la función jurisdiccional privilegiando y respetando de esa manera los derechos fundamentales del ser humano como es su propiedad (Art. 70 de la Constitución⁸⁶).

- 172.** Por ende, ante el formalismo de las vías procesales, a pesar que en el Art. 148 de la Constitución⁸⁷ establece que en la vía contenciosa administrativa se impugnarán las resoluciones administrativas que causan estado, principalmente si el demandante aún no ha pretendido la vía administrativa, desde el punto procesal también es más favorable en el sentido de que el plazo de prescripción en el CC para accionar la nulidad es de 10 años a diferencia de lo que sucede en la vía contenciosa administrativa que es de 3 meses y que además es un plazo de caducidad el cual empieza a prescribir con el conocimiento real de la actuación administrativa a diferencia de lo que sucede en la nulidad de acto jurídico en la que el plazo prescriptorio empieza a correr en base a la presunción del Art. 2012 del CC⁸⁸ en virtud del cual toda persona se presume tiene conocimiento del contenido de las inscripciones sin admitir prueba en contrario.
- 173.** En el Pleno mencionado se establece un segundo punto importante, que sí es posible que en un proceso de reivindicación que el demandado cuestione el título de propiedad del demandante argumentando que tiene en trámite un proceso de nulidad de dicho acto jurídico para lo cual el juez deberá emitir pronunciamiento sobre dicha nulidad del acto

⁸⁵ **Constitución. Art. 139, inciso 3:** “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos(...)*”..

⁸⁶ **Constitución. Art. 70:** “*El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio*”.

⁸⁷ **Constitución. Art. 148:** “*Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa*”.

⁸⁸ **CC. Art. 2012:** “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”.

jurídico del título del demandante, siempre que el demandado haya iniciado con anterioridad este proceso y promueva la acumulación de ambos procesos.

- 174.** Esta decisión plenaria se fundamenta en el Art. III del Título Preliminar del CPC en el cual se establece que la función primordial del juez es resolver un conflicto de intereses, por lo que si el demandado en una reivindicación alega invalidez del Título del propietario demandante por estarse tramitando un juicio de nulidad de acto jurídico a propósito de este Título, el juez tiene el deber de resolver este conflicto de manera integral.
- 175.** Además, en el IX Pleno Casatorio Civil (2016) se modificó un precedente judicial (Art. 400 del CPC⁸⁹) estableciéndose que si el juez advierte la nulidad manifiesta y absoluta del Título posesorio que se pretende formalizar, el juez de oficio (Art. 220 del CC⁹⁰) puede declarar su nulidad, asegurando el contradictorio entre las partes, ello será plasmado en la parte resolutive de la sentencia y luego declarará fundado o infundado la demanda de desalojo esto mismo puede aplicarse en un proceso de reivindicación, ello, de ninguna manera afectará el principio de congruencia con las pretensiones planteadas si no se hubiese planteado en la reconvención, tampoco se estaría retardando el trámite del proceso atropellando con ello el principio de celeridad (Art. V del Título Preliminar), sino, al contrario, se estaría evitando doble proceso en la misma vía de conocimiento y aún más, sentencias contradictorias al solucionar todas las aristas de la controversia en un solo pronunciamiento judicial justo al comprender ambas pretensiones conexas enfrentadas una a la otra, resolviendo el conflicto de fondo lo que favorece a los principios de integración, celeridad, seguridad jurídica y economía procesal.
- 176.** Asimismo, es posible mencionar que, en una reivindicatoria, en la cual se pretende además un pronunciamiento sobre una nulidad del título del demandante, la CAS 3638-2018-JUNIN dice que los Títulos de propiedad emitidos por Cofopri son impugnables en el proceso civil (en nuestro caso emitido por la MML) y no solo en el proceso contencioso administrativo, ello por el antecedente de lo resuelto en la Acción Popular recaída en el Expediente N° 1285-2006 emitido por la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de justicia de la República y de muchas otras resoluciones a favor emitidas por la misma Sala.

⁸⁹ **CPC. Art. 400:** “La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente (...)”.

⁹⁰ **CC. Art. 220:** “La nulidad a que se refiere el Art. 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. No puede subsanarse por la confirmación”.

177. En el presente caso, los demandados reconocen que la MML, en el año 1996 otorgó Título de propiedad a los demandantes, pero argumentan que este proceso administrativo de otorgamiento de títulos se encuentra suspendido por Resolución de Alcaldía 11273 del 14 de junio del 2002 hasta que se termine el juicio de proceso de prescripción adquisitiva promovido por “San Francisco” contra el “El Carmen”, y si bien no llegan a mencionar la palabra “nulo” sí argumentan que esta Resolución 11273 anula la Resolución 297-95 que sustenta la inscripción del Título del demandante en el Registro Predial, por lo que el título ha perdido consistencia legal. Sin embargo, en los medios probatorios la resolución 11273 (2002) no anula resolución alguna, solo menciona que en base al pedido de nulidad promovido por “San Francisco”, la MML se abstendrá de seguir conociendo el procedimiento administrativo de “El Carmen”, hasta que culmine el proceso judicial de prescripción adquisitiva.
178. En este punto, los demandados advierten al juez que los demandantes son los únicos que han sido declarados propietarios pues los demás son tan solo poseedores de “San Francisco” y se encuentran aún en proceso administrativo para ser declarados propietarios, por lo que resulta muy sospechoso el Título obtenido no se sabe cómo, ya que en Asentamientos Humanos para obtener la propiedad se debe haber sido poseedor y el demandante jamás ocupó el inmueble materia de la litis. Lo que señalan los demandados está establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley Orgánica de Municipalidades⁹¹ del año 1981.
179. El juez de primera instancia señala en su considerando cuarto que los demandados argumentan que el Título del demandante se encuentra suspendido, que ha perdido su consistencia legal, luego en su considerando sexto indica que el Título de propiedad de los demandantes, en concordancia con el Art. 2013 del CC⁹², se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, tal como los pronunciamientos en varias casaciones. Esto evidencia que el Título de

⁹¹ **Ley Orgánica de Municipalidades. Art. 21:** “Los asentamientos humanos marginales con características de pueblos jóvenes reconocidos o no, existente a la fecha de promulgación de la presente Ley, estarán bajo la jurisdicción y control de las municipalidades provinciales, las que se encargarán de prestarles el apoyo técnico necesario en lo concerniente al saneamiento de su estructura físico-legal, identificando y priorizando los proyectos que contribuyan a elevar su nivel de vida”. **Art. 22:** “Los poseedores de terrenos en los asentamientos a que se contrae el Art. anterior, tienen en derecho adquirir la propiedad de los mismos, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Acreditar una posesión continua, personal y para sí, no menor de tres años a la vigencia en la presente Ley, en terrenos de libre disposición del Estado, no comprometidos o reservados por las entidades del Sector Público Nacional para otros fines o en terrenos de propiedad de terceros que sean debidamente expropiados, b) Obtener su empadronamiento como poseedor en los registros que establezcan al efecto las municipalidades provinciales de las jurisdicciones en las que se ubiquen los asentamientos; y, c) Satisfacer las exigencias de identidad personal y las condiciones que aseguren la integridad y seguridad de los ocupantes de dichos asentamientos”.

⁹² **CC. Art. 2013:** “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

propiedad es considerado por el *a quo* como válido, vigente, que el proceso de prescripción adquisitiva no suspende sus efectos máxime si el Título fue otorgado en el año 1996 y el proceso de prescripción se encuentra en trámite sin sentencia firme, por lo que considero que el juez actuó de acuerdo a derecho en este aspecto.

- 180.** Es de notar que en el contenido de la Resolución 11273, emitida en el año 2002, se señala que la MML se abstendrá de seguir conociendo el procedimiento administrativo de “El Carmen” del cual los demandantes son miembros, pero ello ya no les afectaba pues ya eran dueños desde 1996, si los demandados tuvieron sospechas sobre la validez o eficacia del Título registrado de los demandantes debieron accionar en su momento un proceso administrativo sobre la validez del Título o un proceso contencioso administrativo, pero debido, de seguro, al insuficiente material probatorio que los demandados tenían a la mano, dicho proceso no hubiera prosperado, solo les quedó argumentarlo en su contestación de la demanda con los correspondientes medios probatorios como son la Resolución 11273, la copia de la Continuación de la Audiencia de Pruebas del Proceso de Prescripción Adquisitiva del año 2004 y la copia de la Constancia de Posesión.
- 181.** Luego de fundada la demanda, en el escrito de apelación de sentencia los demandados vuelven a alegar que el Título registrado de los demandantes está suspendido a mérito del proceso de prescripción en curso y de la Resolución administrativa 11273, también aseguran que el demandante nunca fue poseedor, por lo que el Título lo ha obtenido fraguando documentos ya que en un AAHH para obtener la propiedad previamente se tiene que haber sido poseedor, ellos, los demandados sí ostentan la calidad de poseedores al igual que los otros habitantes del AAHH, que el demandante es el único que ha obtenido un Título de propiedad, que están en averguaciones de cómo obtuvo este título sin ser poseedor, por lo que aún no lo pueden probar, pero este extremo de la apelación no es materia de pronunciamiento por parte del *ad quem*, e hizo bien ya que no se integró a la apelación ningún otro medio probatorio (Art. 374 del CPC⁹³) que causara convicción en el juez de segunda instancia.
- 182.** Ahora bien, en el supuesto de haberse reunido los medios probatorios respectivos que pudiesen demostrar la veracidad de las afirmaciones de los demandados y en el supuesto de que fuera posible la vía administrativa, se haría uso del TUO de la LPAG, pues se

⁹³ **CPC. Art. 374:** “Las partes o terceros legítimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, únicamente en los siguientes casos: 1.- Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso; y 2.- Cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad. (...)”

expone que con respecto a la validez del Título del propietario, este tuvo que cumplir con los requisitos de validez de los actos administrativos según el Art. 3 LPAG⁹⁴, luego, esta validez es presumida en tanto su pretendida nulidad no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional según el Art. 9 LPAG,

183. Además, los demandados tendrían que haber optado por un vicio del acto administrativo que causara su nulidad; en este caso se expone que la MML para formalizar la propiedad a los poseedores de AAHHs y emitirles el Título de propiedad, según el Art. 22 de la Ley Orgánica de Municipalidades anteriormente mencionada, estos debieron cumplir con los requisitos de empadronamiento y demostrar la posesión continua y personal, entre otras cosas, sin embargo el presente proceso administrativo por el cual la MML emitió el Título de propiedad del accionante resulta “irregular” con lo que se transgrede el numeral 5 del Art. 3 LPAG, vulnerándose así los principios de legalidad y debido procedimiento y constituyendo nulidad de pleno derecho previstas en los numerales 1) y 2) del Art. 10 LPAG⁹⁵, debiendo retrotraerse el procedimiento de formalización hasta la etapa aludida líneas arriba, asimismo, en virtud del principio de autotela la misma entidad puede declarar de oficio la nulidad de sus propios actos así lo establece el Art. 213 LPAG siendo que esta facultad prescribe a los 2 años, contados a partir de la fecha en que haya quedado consentido el acto administrativo según el inciso 3 del Art. 213 de la LPAG. Luego, conforme su inciso 4 vencido el plazo para anular sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, se debe interponer dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa.

184. Como sucede en el derecho civil, la nulidad de los actos administrativos también puede ser invocada por los administrados, así en un procedimiento trilateral (Art. 229 LPAG⁹⁶) entre dos administrados y la entidad, la nulidad debe ser formulada a través de los recursos administrativos pertinentes, como lo establece el numeral 1 del Art. 11 LPAG⁹⁷, y este es el recurso de apelación dentro de los 15 días de producida la notificación respectiva según

⁹⁴ **Ley N°27444. Art. 3:** “*Son requisitos de validez de los actos administrativos: 1. Competencia (...) 2. Objeto o contenido(...) 3. Finalidad Pública(...) 4. Motivación(...) 5. Procedimiento regular(...)*”.

⁹⁵ **Ley N°27444. Art. 10, incisos 1 y 2:** “*Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: 1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez(...)*”

⁹⁶ **Ley N°27444. Art. 229:** “**229.1** *El procedimiento trilateral es el procedimiento administrativo contencioso seguido entre dos o más administrados ante las entidades de la administración y para los descritos en el inciso 8) del Art. 1 del Título Preliminar de la presente Ley*. **229.2** *La parte que inicia el procedimiento con la presentación de una reclamación será designada como “reclamante” y cualquiera de los emplazados será designado como “reclamado”.*”

⁹⁷ **Ley N°27444. Art. 11, inciso 1:** “*Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley (...)*”

el Art. 237.2 LPAG⁹⁸, vencido este plazo solo se cuenta con 3 meses para acudir a un proceso contencioso administrativo según el Art. 18 del TUO de la Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo (Ley 27584)⁹⁹, en la que se señala que el plazo para interponer la demanda es de tres meses desde el conocimiento o notificación de la actuación impugnada, así, en este proceso se pudo haber impugnado el acto o declaración administrativa establecida en el Art. 4 de la Ley 27584¹⁰⁰, consistente en el otorgamiento del Título de propiedad del demandante con el objeto de obtener la declaración de nulidad total de dicho acto según el Art. 5 de la ley 27584¹⁰¹.

- 185.** Dejando de lado el supuesto en que los demandados hubiesen podido recurrir en su momento a la nulidad del acto administrativo, la realidad es que los demandados, en el presente caso, fueron demandados en el año 2003, fecha en que mencionan posibles vicios que invalidan el Título del demandante otorgado en 1996, por lo que no pudieron accionar dentro de los plazos señalados en el proceso administrativo (La MML ya no tenía facultad para anular la emisión del Título de propiedad) ni en el proceso contencioso administrativo, para entonces tampoco era posible acudir a la nulidad de acto jurídico, pues aún no estaba vigente el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2021), tampoco el IX Pleno Casatorio Civil (2016).
- 186.** A pesar de ello, en caso hubiese sido posible acudir a la vía civil para pretender la Nulidad del Acto Jurídico en mención, son 10 años (inciso 1 del Art. 2001 del CC¹⁰²) los que se otorgan para plantearla, computados desde el día en que puede ejercitarse la acción, es decir desde el día en que se toma conocimiento del acto que deviene en nulo, y como el Título de Propiedad fue registrado en 1996 en los RRPP se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones según el Art. 2012 del CC, por lo que el plazo para accionar se computaría desde la fecha en que fue registrado.

⁹⁸ **Ley N°27444. Art. 237, inciso 2:** “237.2 La apelación deberá ser interpuesta ante el órgano que dictó la resolución apelada dentro de los quince (15) días de producida la notificación respectiva. El expediente respectivo deberá elevarse al superior jerárquico en un plazo máximo de dos (2) días contados desde la fecha de la concesión del recurso respectivo”.

⁹⁹ **Ley N°27584. Art. 18:** “La demanda deberá ser interpuesta dentro de los siguientes plazos: 1. Cuando el objeto de la impugnación sean las actuaciones a que se refieren los numerales 1, 3, 4, 5 y 6 del Art. 4, el plazo será de tres meses a contar desde el conocimiento o notificación de la actuación impugnada, lo que ocurra primero (...)”.

¹⁰⁰ **Ley N°27584. Art. 18:** “Conforme a las previsiones de la presente Ley y cumpliendo los requisitos expresamente aplicables a cada caso, procede la demanda contra toda actuación realizada en ejercicio de potestades administrativas. Son impugnables en este proceso las siguientes actuaciones administrativas: 1. Los actos administrativos y cualquier otra declaración administrativa (...)”.

¹⁰¹ **Ley N°27584. Art. 5:** “En el proceso contencioso administrativo podrán plantearse pretensiones con el objeto de obtener lo siguiente: 1. La declaración de nulidad, total o parcial o ineficacia de actos administrativos (...)”.

¹⁰² **CC. Art. 2001:** “Prescriben, salvo disposición diversa de la ley: 1.- A los diez años, la acción personal, la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad del acto jurídico (...)”.

- 187.** Entonces en el 2003, fecha en que se interpuso la demanda de reivindicación, aún estaría vigente el plazo para accionar la Nulidad de Acto jurídico, siendo la causal de nulidad (Art. 219 del CC) elegida “*cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad*”. Es evidente que dicho otorgamiento de Título, dicho acto jurídico no estuvo revestido de la forma prescrita en la Ley Orgánica de Municipalidades, si este procedimiento regular se hubiera realizado se hubiera verificado *in situ* que los demandados estaban en posesión de la fábrica y no el demandante, por lo que al accionante no le correspondía ser empadronado desde un comienzo, se hubiese verificado que la posesión de dicho terreno y fábrica era de los demandados, la calificación para el Título del demandante le hubiese sido adversa, tal procedimiento para formalización de “el predio” resultaría en irregular con lo que se transgrede el numeral 5 del Art. 3 LPAG¹⁰³ que establece los requisitos de validez del acto administrativo, constituyéndose así en una nulidad prevista en los numerales 1) y 2) del Art. 10 LPAG¹⁰⁴.
- 188.** En el presente caso no fue posible discutir el mejor derecho de propiedad y una nulidad de acto jurídico dentro del proceso de reivindicación porque no estaba vigente el Pleno Jurisdiccional Distrital en materia Civil del 2007 y 2008 (mejor derecho de propiedad en un proceso de reivindicación) y tampoco el Pleno Jurisdiccional Civil y procesal Civil del 2021 (nulidad de acto jurídico en un proceso de reivindicación), además, si hubieran estado vigentes tampoco hubieran sido presentados para defenderse pues al parecer los demandados no tenían los suficientes medios probatorios para utilizar estas figuras jurídicas, de manera que los demandados no pudieron invalidar el Título del demandante por lo que el juez continuó con el proceso hasta pronunciarse sobre el fondo de la controversia.

V. Opinión Fundamentada del Bachiller en Derecho

Respecto a una mejor defensa del demandante:

- 189.** Teniendo en cuenta el contenido de su demanda, y su tránsito por la primera y segunda instancia, hasta llegar al recurso de Casación, opino que su defensa debió haber detectado a tiempo que su petitorio no tenía una determinación clara y concreta de lo que se pide, ya que en los fundamentos de hecho decía que era propietario de un terreno pero en el

¹⁰³ **Ley N°27444. Art. 3, inciso 5:** “*Son requisitos de validez de los actos administrativos: (...) 5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación*”.

¹⁰⁴ **Ley N°27444. Art. 10:** “*Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:*
1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Art. 14 (...)”.

petitorio aludía a un “bien inmueble”, siendo el modo de proponer la demanda ambiguo, ya que el petitorio podía referirse al terreno o a la fábrica o a ambos, de modo que los demandados y jueces podían entenderlo de diversos modos, como efectivamente sucedió, pudiendo prestarse a interpretaciones distintas o contradictorias, existiendo duda de lo que realmente quería el actor, esto afectaba la forma (no el fondo) de la demanda por lo que no se estaba cumpliendo uno de los presupuestos procesales de la demanda llamado “requisitos de la demanda” lo cual merecía una inadmisibilidad. La defensa de la parte demandante pudo haber modificado la demanda para aclarar la pretensión planteada de acuerdo al Art. 428 del CPC que señala se debe hacer antes de la notificación y siempre que las nuevas pretensiones se refieran a la misma controversia que fue objeto del procedimiento conciliatorio. Al modificarla debió ser explícito en que se estaba solicitando la reivindicación del lote de terreno, o el lote de terreno más la edificación.

190. Luego, conforme a los hechos, también se advierte oscuridad en la forma de proponer pues para los demandados era confuso entender y enfrentar la pretensión en la medida que ellos habían construido sus casas, y qué iba a pasar con este hecho, entonces no bastaba con decir en el petitorio si estoy pidiendo el lote o la fábrica, o ambos, sino con respecto a la fábrica cuál era la pretensión, por lo que se debió adicionar a la pretensión principal una pretensión originaria accesorio de la figura jurídica de la Accesión para las construcciones sobre el terreno de buena fe (la fábrica), decidiendo entre hacer suyo lo edificado pagando su valor al constructor que es el promedio entre el costo y el valor actual de la obra, u obligar al invasor a que le pague el terreno al valor actual comercial del terreno, esto último era lo más aceptable ya que casi toda el área del demandante había sido ocupada y construída por los demandados, no quedando más que 10.8m² para el demandante; en cuanto a la mala fe, no se presenta en este caso ya que el actor no tiene los medios probatorios que la acrediten, ejemplo: que el poseedor que construye conozca que está construyendo en terreno ajeno, lo que no podía darse en este caso ya que los demandados aseguran haber construído sus casas desde 1975 tiempo en el cual el inmueble no estaba inscrito en los RRPP como para pretender la presunción de su conocimiento y que todo lo construído sea integrado por accesión a la propiedad de los actores sin obligación de pagar su valor, ya que los demandantes lo inscribieron en 1996, no habían cartas notariales en donde se le requiere a los demandados que dejen de construir o desocupen el inmueble de propiedad ajena.

191. Entonces, para que el petitorio quedara completo antes de que se notificara la demanda, quedaba pedir una Accesión de buena fe, pues no habían medios probatorios para probar

la mala fe, así se hubiera determinado en forma clara y concreta lo que se pretendía lo que a su vez hubiera contribuido a la conexión entre los hechos y el petitorio.

- 192.** Luego, para una mejor acreditación de la veracidad de sus afirmaciones ante el juez, los demandantes pudieron presentar otros medios probatorios que ayudaran a esclarecer el metraje exacto y la denominación domiciliaria del inmueble, ya que ambos puntos también son controvertidos, pues no había identidad entre los metrajes y denominaciones sobre el mismo inmueble que presentaron ambas partes. Entre los medios probatorios adicionales: solicitar una pericia judicial para obtener el metraje exacto ocupado por los demandados, una inspección judicial para ver el material de la fábrica y verificar cuestiones de la posesión, un Certificado de Numeración y Nomenclatura Municipal para esclarecer lo que respecta a las diferentes denominaciones domiciliarias y fotografías del inmueble. Sin embargo, sobre estos aspectos inexactos no se pronunció ninguno de los jueces, parece ser que no visualizaron mayor conflicto en ese extremo.
- 193.** Pese a todo esto, se declaró fundada la demanda. Sin embargo, en segunda instancia, a razón de haber edificaciones sobre el lote de terreno que no pertenecían al demandante fue declarada Improcedente la demanda por falta de conexión lógica entre el petitorio y los hechos, ante ello el demandante presentó su recurso de Casación, el cual fue declarado improcedente. Ello no hubiera pasado en Casación si se hubiera hubiera argumentado la infracción normativa por: **(i)** falta de aplicación de la norma material al caso, artículos 923 y 927 del CC, ya que se trataba de un proceso de reivindicación del cual se habían presentado suficientes medios probatorios y alegaciones que la hacían posible y ameritaba pronunciamiento sobre el fondo, pero sin embargo se planteó por aplicación indebida o interpretación errónea de dichos artículos, los cuales no fueron aplicados por la Sala de vista, **(ii)** además la indebida aplicación del Art. 121 del CPC y 427.4 del CPC, **(iii)** también pudo alegarse la afectación al debido proceso con infracción a los numerales 3 y 5 del Art. 139 de la Constitución (debido proceso y motivación de las resoluciones) que era causada por la motivación aparente del *ad quem* al no haberse pronunciado sobre el fondo de la controversia (reivindicación), bajo el sustento de que existen edificaciones en el inmueble a reivindicar, la sentencia impugnada no reúne las condiciones para considerarse como válida.
- 194.** Al margen de ello, en el recurso de casación, presentado por la defensa, se cometió el error de sustentar en un hecho que no guardaba conexión lógica con los argumentos de su demanda, como lo es un contrato de arrendamiento. No debió haberse incluido este

hecho, que seguramente fue resultante de un copia y pega de otra demanda, lo que ayudó a declarar Improcedente la Casación.

Respecto a una mejor defensa del demandado:

195. El demandado al enterarse del caso con la notificación de la demanda y sus anexos junto a la primera resolución que la declara admitida, pudo haber presentado junto a la contestación de la demanda la excepción de oscuridad y ambigüedad para aclarar y saber con exatitud lo que pretendía el demandante en su petitorio, si era el lote de terreno, o la fábrica, o ambos, o si eran ambos.
196. Luego, después de saneado el proceso mediante la Resolución 11, el juez convocó a la Audiencia de Conciliación a la que no concurrieron los demandados, en ella se hubiera propuesto como punto controvertido el proceso de prescripción adquisitiva en proceso, la construcción de las casas sobre el lote de terreno, la cuestión sobre la denominación domiciliaria diferente a pesar de ser el mismo predio y el metraje diferente alegado por ambas partes sobre el mismo predio.
197. Además, si nos encontráramos en el año 2021, el demandado hubiera presentado junto a la contestación de la demanda una reconvención sobre prescripción adquisitiva para tratar de oponer dicho proceso a la demanda de reivindicación, siempre y cuando hubiese tenido a la mano los medios probatorios requeridos; sin embargo, es difícil obtenerlos por el tiempo que demoran, y tan solo el plazo es de 30 días tal como ocurre para contestar la demanda.
198. Luego, en lugar de solicitar una suspensión del proceso de reivindicación hasta que culminara con sentencia firme el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, lo cual es ultima ratio, se hubiese solicitado una acumulación de procesos, sin embargo, ello no era posible en el año 2003, si lo hubiera sido, el proceso se hubiera tornado un poco más complejo, ya que las partes en el proceso de prescripción adquisitiva eran muchas más que en la reivindicatoria, de manera que el juez hubiera llamado a litisconsorcio (Art. 92 del CPC) necesario activo (demandantes) y pasivo (demandados), además, el metraje pedido para prescribir era de 1,841 m², a pesar de ello se evitaría la obtención de sentencias contradictorias.
199. Adicionalmente, los demandados alegan tener sospechas respecto al modo en que adquirieron el Título de Propiedad registrado los demandantes, y que la validez legal de este Título estaba suspendida en mérito a la Resolución 11273 emitida en el año 2002. Respecto a ello, en el año 2003 para los demandados ya no era posible accionar un proceso

contencioso administrativo para tratar de anular dicho Título, porque los plazos para interponer tanto un proceso administrativo como contencioso administrativo ya habían vencido y, además, quizá porque no contaban con medios probatorios, si lo hubiesen activado y obtenido sentencia firme, esta hubiera sido oponible a la reivindicación pretendida. Hoy en día, es posible acumular un proceso en curso de Nulidad de Acto Jurídico que pretende la nulidad de un Título emitido por una municipalidad, al proceso de Reivindicación, siempre y cuando este se haya activado con anterioridad, tal como se explicó en el ítem IV.2.3.

- 200.** También los demandados, al momento de recibir la notificación de la sentencia y antes de que ésta cause ejecutoria, los demandados hubiesen planteado ante el juez un pedido de aclaración¹⁰⁵ sobre lo que significaba en la sentencia de primera instancia “reivindicar la parte del inmueble de propiedad de los demandantes”, pues los demandados entendían que la orden del juez era que desocuparan la fábrica que había sido contruída por ellos.

Respecto a la actuación del juez:

- 201.** Considero que el juez de **primera instancia**, teniendo como único punto controvertido, establecer si procede declarar la reivindicación en favor de los actores respecto del inmueble sub-litis en razón de ser propietarios registrales, tal y como se planteó la demanda, no tuvo claro el petitorio del demandante, puesto que en su sentencia ordenó “reivindicar la parte del inmueble de propiedad de los demandantes” “debiendo éstos restituirlo en el plazo de 6 días”, pareciera una orden que obliga a desocupar el bien, en todo caso el *a quo* estaba ordenando la reivindicación de todo (terreno más casas). Opino es una orden vaga, no precisa, debió ser explícito en ordenar el bien a reivindicar, llámese lote de terreno, o lote más fábrica sin embargo la falla provenía desde el petitorio que no era preciso. Ello ameritaba, desde un primer momento, aclarar el petitorio al momento de calificar la demanda, el juez debió declarar su inadmisibilidad pues no hay un petitorio que comprende una determinación clara y precisa de lo que se pide, se necesitaba saber clara y concretamente qué era lo que se pedía, cuál era el bien peticionado (objeto cierto), porque luego se podían presentarse dos situaciones:

- (i) De pretenderse el **lote de terreno**, a partir del IV Pleno Casatorio Civil del 2013 es vinculante que si sobre el terreno hay edificaciones que no son del propietario, igual haya

¹⁰⁵ **CPC. Art. 406:** “El Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas. Sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella. La aclaración no puede alterar el contenido sustancial de la decisión. El pedido de aclaración será resuelto sin dar trámite. La resolución que lo rechaza es inimpugnable.”

pronunciamiento sobre el fondo, es decir, no amerita la declaración de improcedencia de la demanda, ya que se reivindica lo peticionado, es decir, “el lote de terreno”, y se deja a los demandados el camino expedito para reclamar la fábrica en otro proceso judicial (CAS. N. 2529-2015 LIMA NORTE: “no es causal de improcedencia de la demanda de reivindicación la existencia de edificaciones levantadas por el poseedor”), ello guarda concordancia con lo establecido en el Art. III del Título Preliminar del CPC en el que se establece que al juez atenderá a la finalidad concreta del proceso como resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica con relevancia jurídica, lo cual se alcanzará sólo con un pronunciamiento sobre el fondo de la demanda. Estoy de acuerdo con esta posición.

Además, los demandantes podrían plantear un juicio de accesión por la fábrica y se encontrarían frente a la alegación de buena fe en la construcción de los demandados, quienes ejercerán su derecho de defensa al respecto. Ello, si antes no se llega a una negociación privada.

Luego, al examinar el fondo, dado que en el 2003 no había norma que habilitara la acumulación en la vía más lata ni pleno, estuvo bien que el *a quo* llegara al fondo de la controversia, pues a pesar de haber sido solicitada la suspensión¹⁰⁶ del proceso no lo consideró ya que éste había sido accionado desde 1997 y aún no tenía siquiera sentencia de primera instancia, por lo que el juicio de prescripción adquisitiva en trámite no ameritaba la suspensión del proceso, además éste no había sido planteado directamente por los demandados sino por “San Francisco”, en el cual se estaba peticionando 1,841 m² y eran varias las partes involucradas. Por todo ello, el proceso de reivindicación se hubiera suspendido por muchos años, entraría en conflicto con el principio de celeridad procesal y el de Tutela Jurisdiccional Efectiva, máxime cuando el demandante ostenta un título de propiedad vigente y válido cuya nulidad no ha sido planteada por los demandados, por lo que quedaba apreciar el proceso de prescripción desde el extremo de la contestación de la demanda y sus medios probatorios, lo cual considero estuvo bien.

¹⁰⁶ **CPC. Art. 320:** “Se puede declarar la suspensión del proceso, de oficio o a pedido de parte, en los casos previstos legalmente o cuando a criterio del Juez sea necesario. El Juez a pedido de parte, suspende la expedición de la sentencia en un proceso siempre que la pretensión planteada en él dependa directamente de lo que debe resolver en otro proceso en el que se haya planteado otra pretensión cuya dilucidación sea esencial y determinante para resolver la pretensión planteada por él. Para ello es necesario que las pretensiones sean conexas, a pesar de lo cual no puedan ser acumuladas, caso contrario, deberá disponerse su acumulación”.

Si más adelante los demandados obtuviesen una sentencia favorable en el juicio de prescripción adquisitiva podían evitar la ejecución de la sentencia de reivindicación o en todo caso pedir la devolución del bien.

(ii) De pretenderse el **lote de terreno más la fábrica**, opino que el juez hubiera declarado improcedente la demanda, ya que no habría conexión lógica entre los hechos y el petitorio. El petitorio pretendería la restitución del terreno más la edificación, sustentándose fácticamente en tener un título de propiedad únicamente sobre el terreno, e inclusive señalan que fueron los demandados los que construyeron en el lote, lo cual demuestra una inexistencia de conexión lógica entre la fundamentación fáctica y lo peticionado.

Es decir, cómo pretenderían apropiarse de lo construído, si no se ha planteado en la demanda adicionalmente una accesión, la cual contiene normas y medios probatorios especiales que han de evaluarse, pues de arribar a la reivindicación del terreno, habría que evaluar las normas del CC y CPC con respecto a la figura de la accesión, tales como la buena o mala fe de los demandados al construir, para lo cual los demandantes además tendrán que adjuntar pruebas, si pretenden aludir a la mala fe con que obraron los demandados para determinar el destino de lo que se adhiere al lote. En ese sentido, habría una correcta relación entre hechos y el petitorio, al solicitar, además, lo que se une o adhiere materialmente al lote de terreno.

202. Pese a todo, en el caso no se advirtió defecto en la calificación de la demanda, ni en el saneamiento procesal conforme al Art. 465 del CPC¹⁰⁷, ni en la sentencia, así el juez llegó al fondo del proceso de primera instancia, sin aclarar las deficiencias en el petitorio ni su falta de conexión con los hechos, declarándola fundada, ya que señala que los demandantes habían acreditado su propiedad con su Título registrado pero que no estaban en posesión y los demandados no tenían Título para poseer que se les oponga; sin embargo, no analizó la fábrica, dando lugar a la interrogante de cómo se ejecutaría la sentencia y si su sentencia otorgaba la restitución de todo o sólo del terreno. En ese sentido, mandó a los demandados que reivindiquen a favor de los demandantes “la parte del inmueble de su propiedad”, algo vago, poco claro.

¹⁰⁷ **CPC. Art. 465, inciso 3:** “Tramitado el proceso conforme a esta SECCIÓN y atendiendo a las modificaciones previstas para cada vía procedimental, el Juez, de oficio y aún cuando el emplazado haya sido declarado rebelde, expedirá resolución declarando: (...) 3.- La concesión de un plazo, si los defectos de la relación fuesen subsanables, según lo establecido para cada vía procedimental (...)”.

Entonces, al tener 6 días los demandados para devolver se presume que el Juez otorgó todo, los demandantes se habrían hecho acreedores también a la fábrica sobre el terreno y sin solicitar en la demanda la pretensión accesorias de accesión ni haberse analizado sus normas..

Por tanto, si desde un primer momento el juez entendió el pedido de “bien inmueble” como un todo, fábrica más terreno, hubiera declarado improcedente la demanda por no haber conexión lógica entre los hechos y el petitorio, pudiendo hacerlo incluso, hasta el momento en que sentenció.

- 203.** Luego, tampoco aclaró el área exacta a reivindicar, a pesar que en su sentencia señaló que eran 77m2, el área ocupada por los demandados era similar pero no igual a la alegada por el demandante, la denominación municipal del predio en litigio era diferente para ambas partes, por lo que en caso se fundara la demanda ello iba a dificultar su ejecución, incluso en el momento en que se notificó por primera vez a los demandados tuvieron los demandantes que solicitar al juez una diligencia externa para encontrar la dirección de los demandados señalada en la demanda, ya que los notificadores aseguraron que sobre la calle Marginal no se ubicaba el Lote 34 Mz B, por ello, el juez como Director del proceso judicial hubiera de oficio (a falta de solicitud de las partes) diligenciado una inspección judicial para verificar *in situ* lo correspondiente a la fábrica, y las denominaciones de las casas de los demandados, ello contribuiría a una sentencia mejor motivada sustentada en la ley aplicable así como en los fundamentos de hecho en que se sustentan, de modo que al resolver la causa, exprese las razones o justificaciones, objetivos que lo lleva a tomar una determinada decisión, así estas razones deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. En cuanto al metraje hubiera ordenado un peritaje judicial, sin embargo le bastaron los medios probatorios presentados por el demandante ya que al momento de sentenciar ordenó reivindicar los 77m2.
- 204.** También en el momento de la Audiencia de Conciliación a pesar que los demandados no asistieron, pudo haber fijado más puntos controvertidos como lo concerniente a la fábrica alegada por los dos demandados en su contestación y el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en curso.
- 205.** Estando Fundada la demanda con los defectos advertidos, que no fueron saneados por el Juez de primera instancia ni por las partes de manera oportuna lo que significa la aceptación tácita de todo lo desplegado por el juez, se llega a **segunda instancia** mediante la apelación de los demandados.

Así, no estoy de acuerdo con la sentencia de segunda instancia, ya que para mí la palabra “bien inmueble” es imprecisa y debió ser aclarada en primera instancia, sin embargo, el *Ad quem* considera la improcedencia ya que el petitorio hace alusión al “lote de terreno”, pues los actores han señalado de manera muy precisa que son propietarios del lote de terreno y reconocen que ellos no han efectuado las construcciones sobre dicho lote, ya que en su pedido no incluyen la fábrica que reconocen que existe y que ha construido el demandado, por lo que visualiza una causal de Improcedencia de la demanda, que no hay conexión lógica entre los hechos y el petitorio (Art. 427.4 CPC), por lo que causaría un fallo inejecutable, ya que el petitorio de la demanda no contempla ningún pedido respecto a la fábrica construida sobre el lote sub materia.

Por tanto, inclusive de versar la controversia claramente sobre el **lote**, no estaría de acuerdo con el *ad quem*, ya que en vez de la improcedencia hubiera tenido que ir al fondo de la controversia, pues, a pesar de que en el año 2003 no estaba vigente el IV Pleno Casatorio Civil, opino que es válido un pronunciamiento sobre el fondo así existan construcciones sobre el lote y ello no significa que no haya conexión de los hechos con el petitorio, ya que el *ad quem* tenía bien claro que se estaba pidiendo solo el terreno y por tanto debió pronunciarse sobre ello, existían los medios probatorios de la propiedad, por lo que opino, no ameritaba una sentencia inhibitoria por la existencia de edificaciones levantadas por el poseedor (CAS 2529-2015 Lima Norte), pues lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, el *ad quem* no considera que la parte demandada no ha reclamado lo edificado, a pesar de tener mecanismos legales para hacerlo, y de resultar afectada con la decisión adoptada, el perjudicado puede reclamar lo pertinente en otro proceso judicial.

206. Luego, el demandante en los fundamentos de su recurso de **casación**, recién aclara y expone que ha pedido el lote de terreno y que la fábrica construida encima es precaria por lo que no constituye elemento de reclamo legal, su propiedad ha sido bien identificada con el Título de propiedad y su copia literal emitida por RRPP.
207. Al respecto de este recurso presentado, considero que la **Sala Suprema** hizo bien en declarar su improcedencia, porque fue mal planteada, se presentó el hecho del contrato de arrendamiento de duración indeterminada con la Beneficiencia Pública de Lima que no tenía conexión lógica con los hechos, además la parte demandante planteó como causal una aplicación indebida o interpretación errónea de los artículos 923 y 927 (que le causaba afectación al debido proceso) que no fueron aplicados por la Sala de vista en su sentencia. Por lo que, el recurso no cumplió con los requisitos de fondo del Art. 388 CPC (año 2007).

208. Sin embargo, conforme a lo expuesto, al no estar de acuerdo con la sentencia de vista, puesto que si el *ad quem* tenía bien claro que lo peticionado era el lote de terreno ameritaba pronunciarse sobre el fondo, es decir, sobre la reivindicación, aplicando los artículos 923 CC, 927 CC y 2013 CC y no el Art. 121 CPC, de manera que si el recurso de casación hubiera estado bien planteado podría haberse declarado fundado y en consecuencia se hubiera anulado la sentencia de vista, siendo la causal de la infracción normativa por: (i) falta de aplicación de la norma material al caso, artículos 923 y 927 del CC (ii) la indebida aplicación del Art. 121CPC y 427.4 CPC, (iii) la afectación al debido proceso con infracción a los numerales 3 y 5 del Art. 139 de la Constitución (debido proceso y motivación de las resoluciones), ya que evidencia una “motivación aparente”, si bien hay argumentos que justifican su decisión, éstos no resultan pertinentes para tal efecto, sino que son inapropiados en la medida que no son idóneos, por tanto correspondía declarar la nulidad de la sentencia de vista debiendo ordenarse al *ad quem* emita nuevo pronunciamiento.

VI. Conclusiones

209. El *a quo* de primera instancia hubiera actuado correctamente llegando al fondo de la controversia y declarando fundada la demanda si hubiera ordenado la reivindicación del “lote de terreno” dejando en forma explícita el camino expedito para que los demandados reclamen su derecho sobre la fábrica en otro proceso, sin embargo no lo hizo, por lo que su sentencia fue revocada en segunda instancia.

210. El *ad quem* no debió declarar una sentencia inhibitoria, motivando su sentencia de improcedencia en que había edificaciones sobre el lote de terreno que no eran de propiedad del demandante. Ya que tenía claro que lo peticionado era el lote de terreno, debió llegar a una sentencia sobre el fondo del proceso, que es la reivindicación.

211. La Sala Suprema hizo bien en declarar la improcedencia del recurso, porque fue mal planteada, se presentó el hecho del contrato de arrendamiento de duración indeterminada con la Beneficiencia Pública de Lima que no tenía conexión lógica con los hechos, además la parte demandante planteó como causal una aplicación indebida o interpretación errónea de los artículos 923 y 927 del CC (que le causaba afectación al debido proceso) que no fueron aplicados por la Sala de vista en su sentencia.

212. Las partes no agotaron todos los medios y recursos que les prodiga nuestro ordenamiento jurídico (CC y CPC) para hacer valer sus derechos, así el demandante hubiera presentado como pretensión principal la reivindicación y como pretensión accesoría la Accesión, si

- pretendía el lote de terreno más la edificación, luego los demandantes pudieron modificar su demanda antes de que los demandados sean emplazados. Los demandados pudieron haber presentado una excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda y pedir una aclaración de la sentencia.
- 213.** La acumulación de los procesos de reivindicación con prescripción adquisitiva no era posible en el año 2003, de haberlo sido era lo más conveniente para hacer valer el proceso de prescripción adquisitiva en trámite frente a la reivindicación, no la suspensión del proceso, lo que tampoco se logró.
- 214.** Solicitar la suspensión del proceso es en ultima ratio cuando ya no es posible la acumulación, ya que cuando hay conexidad entre las pretensiones de procesos diferentes, en este caso usucapion y reivindicación, la acumulación actúa en pro de evitar sentencias contradictorias y por celeridad y economía procesal. Queda sujeta a la discrecionalidad del juez, y a lo que dicte la ley.
- 215.** De haber estado estado vigente en el año 2003 el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2021, en donde se establece que si en un proceso de reivindicación se opone uno de prescripción adquisitiva sin sentencia firme, debe plantearse la usucapion en una reconvencción, ello no hubiera resultado eficiente debido al plazo de 30 días que se otorga para que se conteste la demanda, es imposible para los demandados recopilar los medios probatorios exigidos para la demanda de usucapion ya que son complejos, demoran, por lo que se recomienda, un tiempo más amplio para que sea eficiente este precedente vinculante.
- 216.** Actualmente es posible anular un Título emitido por la MML (municipalidad provincial) en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico debido al precedente vinculante del Acuerdo Plenario del Plenario Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2021, luego este proceso en marcha sin sentencia firme puede ser reconvenido en un proceso de reivindicación. Esto es a favor del accionante ya que este proceso de nulidad tiene un plazo de prescripción de 10 años.
- 217.** Un Título es un acto jurídico como lo es un título de propiedad, una sentencia con autoridad de cosa juzgada, más no es un título una constancia de posesión, tampoco lo es un proceso judicial sin sentencia firme, en consecuencia solo puede ser oponible en un proceso de reivindicación otro título que aleguen tener los demandados, siendo que si hay dos títulos en discordia, el juez puede dilucidar en el mismo proceso quién es el que tiene el “mejor derecho de propiedad”.

- 218.** La “motivación aparente” es causa de Nulidad, ya que la “motivación” de las resoluciones judiciales en todas las instancias es un mandato constitucional como contenido esencial del Debido Proceso.
- 219.** Las excepciones de litispendencia y de cosa juzgada no procedían en este caso, más se hubiera propuesto la de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda ya que lo petitionado daba lugar a que los demandados y el juez adoptaran cualquier interpretación (ambigüedad) respecto a lo que se pedía en la reivindicación, si era el lote de terreno, la fábrica o ambos. En primera instancia al parecer el juez lo concibió como un todo, lote más fábrica, y en segunda instancia el juez lo concibió como lote de terreno.

VII. Bibliografía

- Alcalde, J. (2019). *De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce*. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722019000100157
- Atria, F. (2017). *El sistema de acciones reales, parte especial: acción reivindicatoria, publiciana y del art. 915 de Chile*. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122017000200147
- Avendaño, F, Del Risco, L, Pozo, J, Abanto, J, Meneses & Balarezo, E. (2017). *Reivindicación, Accesión y Usucapión*. Instituto Pacífico S.A.C.
- Bastidas, H. (2015). *Acumulación de procesos*. Disponible en: [https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/171/S4/11001-03-26-000-2014-00054-00\(21025\)A.pdf](https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/171/S4/11001-03-26-000-2014-00054-00(21025)A.pdf)
- Benabentos, O. (1998). *Excepciones y defensas procesales*. Editorial Iuris.
- Capcha, E, Valdivia, C & Aguila, G. (2023). *El abc del Derecho Procesal Civil*. EGACAL.
- Capcha, E. (2023). *El abc del Derecho Civil Patrimonial*. EGACAL.
- Código Civil del Perú. (2023). Disponible en: <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Código Civil chileno. (2024). Disponible en: https://leyes-cl.com/codigo_civil.htm
- Código Civil Colombia. Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_colombia.pdf
- Código de Procedimiento Civil de Bolivia. Disponible en: <https://wipolex-res.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/bo/bo040es.pdf>
- Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares de los Estados Unidos Mexicanos. (2023). Disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cfpc/CFPC_abro_07jun23.pdf
- Código Procesal Civil del Perú. (2023). Disponible en: <https://lpderecho.pe/texto-unico-ordenado-codigo-procesal-civil-actualizado/>
- Constitución Política del Perú. (2023). Disponible en: <https://www.congreso.gob.pe/Docs/constitucion/constitucion/Constitucion-Agosto-2023.pdf>
- Diálogo con la Jurisprudencia. (2022). *La posesión precaria en la jurisprudencia de la Corte Suprema y en los Plenos Jurisdiccionales*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Diario Oficial El Peruano. (2019). *TUO de la Ley 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo. Decreto Supremo N° 011-2019-JUS*. Disponible en: https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/LEY%20N%C2%BA27584_LALEY.pdf
- García, D. (2013). *Nulidad de Acto Jurídico*. En: Diccionario Civil. Lima: Gaceta Jurídica.
- Godenzi, C. (2010). *Acción reivindicatoria*. En: Código Civil Comentado. Tomo V. 3ra edición. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2013). *Tutela de la propiedad*. En: Tratado de Derechos Reales. Tomo I, 3era edición, Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2017). *Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio: ¿declarativa o constitutiva?*. Disponible en: <https://lpderecho.pe/sentencia-prescripcion-adquisitiva-dominio-declarativa-constitutiva/>
- IV Pleno Casatorio Civil. (2013). Disponible en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>
- IX Pleno Casatorio Civil. (2016). Disponible en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/1d5be0004fe7df38ab27ebbf83c04674/IX+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=1d5be0004fe7df38ab27ebbf83c04674>
- Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Santa Marta de Colombia. (2020). *Nulidad y restablecimiento del derecho*. Disponible en: <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/2351172/39694015/2019-00106+DECRETAR+ACUMULACION.pdf/1fb0f265-fcdf-4f9a-a626-eac667bcf95f>
- Ley Orgánica de Municipalidades. (1981). Disponible en: <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00051.pdf>
- Mejorada, M. (2014). *Los requisitos de la prescripción*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Meneses, A. (2017). *Las Constancias de Posesión como medio probatorio en los Proceso de Usucapión*. En J. E. Pozo Sánchez, Reivindicación, Accesión y Usucapión. Instituto Pacífico S.A.C.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Argentina. (2014). *Código Civil y Comercial de la Nación Argentina*. Disponible en: <http://www.saij.gob.ar/26994->

nacional-codigo-civil-comercial-nacion-Ins0005965-2014-10-01/123456789-0abc-defg-g56-95000scanyel?#I2546

- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Argentina. (2020). *Sentencia Camara de Apelaciones Civil Comercial*. Disponible en: <http://www.saij.gob.ar/camara-apelaciones-civil-comercial-local-entre-rios-carro-pineyro-pombo-elba-simona-sanchez-maria-alejandra-ramona-otros-ordinario-accion-reivindicatoria-fa20080101-2020-04-17/123456789-101-0800-2ots-eupmocsollaf>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Argentina. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Argentina*. Disponible en: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/16547/texact.htm#5>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2021). *TUO de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General*. Disponible en: https://www.minedu.gob.pe/transparencia/2021/pdf/TUO_27444-PROCED_ADMINISTRA-Final.pdf
- Ovalle, J. (1995). *Derecho Procesal Civil*. Disponible en: <https://cursos.aiu.edu/teoria%20general%20del%20proceso/pdf/tema%203.pdf>
- Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil. (2021). Disponible en: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/06/Pleno-Jurisdiccional-Nacional-Civil-y-Procesal-Civil-2021-LPDerecho.pdf>
- Poder Judicial de Perú. (2007). *Plenos Jurisdiccionales Superiores*. Disponible en: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/e117068042461f66b0c8b85aa55ef1d3/Plenos_Jurisdiccionales_Superiores_2007-2008_tomo_II.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e117068042461f66b0c8b85aa55ef1d3
- Poder Judicial de Perú. (2008). *Plenos Jurisdiccionales Superiores*. Disponible en: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/e117068042461f66b0c8b85aa55ef1d3/Plenos_Jurisdiccionales_Superiores_2007-2008_tomo_II.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e117068042461f66b0c8b85aa55ef1d3
- Reggiardo, M. (2010). *Aplicación práctica de la acumulación en el proceso civil*. Disponible en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9124/9536>

- Rioja, A. (2022). *La reconvencción por prescripción adquisitiva en el proceso de reivindicación y su posibilidad probática*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Sánchez, C. (2021). *¿Si el demandado de la reivindicación ha iniciado un proceso de prescripción adquisitiva, procede la acumulación o la suspensión del proceso?*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Silvina, E. (2019). *La conexidad internacional y el proceso extranjero*. Disponible en: <https://www.calp.org.ar/wp-content/uploads/2023/01/La-conexidad-internacional-y-el-proceso-extranjero..pdf>
- Taboada, L. (2002). *Nulidad del Acto Jurídico*. Lima: Grijley E.I.R.L.
- Tribunal Constitucional. (2010). *Sentencia del Tribunal Constitucional*. Disponible en: <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2010/00896-2009-HC.html>
- Verbel, C. (2016). *Principios de derecho procesal y acumulación de procesos*. Disponible en: <https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/3120/PRINCIPIODERECHO PROCESALACUMULACIONPROCESOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>