



FACULTAD DE DERECHO Y RELACIONES INTERNACIONALES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

MATERIA DE LOS EXPEDIENTES:

- **Expediente Civil:** Reivindicación
 - Exp. N°01169-2016-0-0401-JR-CI-02

- **Expediente Especial:** Nulidad de Resolución Administrativa
 - Exp. N°00367-2019-0-0401-JR-CI-02

Presentado por el Bachiller en Derecho

Aaron Alessandro Blanco Martínez

Para la obtención del Título Profesional de Abogado.

Arequipa – 2024

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL MATERIA DE LOS
EXPEDIENTES: □ Expediente Civil: Reivindicación o Exp.
N°01169-2016-0-0401-JR-CI-02 □ Expediente Especial: Nulidad
de Resolución Administrativa o Exp.

INFORME DE ORIGINALIDAD

7 %	7 %	1 %	1 %
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	2 %
2	img.lpderecho.pe Fuente de Internet	1 %
3	www.scribd.com Fuente de Internet	1 %
4	vsip.info Fuente de Internet	1 %
5	gacetalaboral.com Fuente de Internet	1 %
6	vbook.pub Fuente de Internet	1 %
7	legis.pe Fuente de Internet	1 %

ÍNDICE

RESUMEN.....	4
INTRODUCCIÓN.....	5
CAPÍTULO I: EXPEDIENTE CIVIL	6
I.1. Antecedentes	6
I.2. Etapas procesales y exposición de los hechos.....	6
I.2.1. Etapa postulatoria	6
I.2.2. Etapa probatoria.....	14
I.2.3. Etapa decisoria.....	16
I.2.4. Etapa impugnatoria.....	17
I.3. Identificación / determinación de problemas jurídicos sustantivos y adjetivos.....	24
I.3.1. Problemas jurídicos de carácter sustantivo.....	24
I.3.2. Problemas jurídicos de carácter adjetivo	24
I.4. Análisis jurídico sustantivo y adjetivo.....	25
I.4.1. Análisis jurídico de orden sustantivo	25
I.4.2. Análisis jurídico de orden adjetivo	34
CAPÍTULO II: EXPEDIENTE CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.....	38
II.1. Antecedentes.....	38
II.2. Etapas procesales y exposición de los hechos	38
II.2.1.Etapa postulatoria	38
II.2.2.Etapa probatoria.....	44
II.2.3.Etapa decisoria.....	45
II.2.4.Etapa impugnatoria.....	47
II.3. Identificación / determinación de problemas jurídicos sustantivos y adjetivos ...	54
II.3.1.Problemas jurídicos de carácter sustantivo.....	54
II.3.2.Problemas jurídicos de carácter adjetivo	54
II.4. Análisis jurídico sustantivo y adjetivo	54
II.4.1.Análisis jurídico de orden sustantivo	54
II.4.2.Análisis jurídico de orden adjetivo	60
CONCLUSIONES.....	65
Conclusiones del expediente civil.....	65
Conclusiones del expediente especial.....	66
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	67

RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional consta de la exposición y análisis legal de las figuras jurídicas más importantes de derecho sustantivo y adjetivo que se han identificado durante la tramitación de dos expedientes judiciales de naturaleza civil y especial, respectivamente.

En primer lugar, se examinó el Expediente N°01169-2016-0-0401-JR-CI-02, en el que se tramitó el proceso incoado en mérito a una demanda de reivindicación con pretensión accesoria de destrucción y demolición de edificaciones, ante el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

En segundo lugar, se examinó el Expediente N°00367-2019-0-0401-JR-CI-02, en el que se tramitó el proceso contencioso administrativo incoado en mérito a una demanda de nulidad de resoluciones administrativas, también ante el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de suficiencia profesional materializa el análisis de las principales cuestiones jurídicas de derecho sustantivo y adjetivo que subyacen en el expediente civil N°01169-2016-0-0401-JR-CI-02, sobre ‘Reivindicación’, y en el expediente contencioso administrativo N°00367-2019-0-0401-JR-CI-02, sobre ‘Nulidad de Resolución Administrativa’.

Con motivo del expediente civil, se evalúa esencialmente si correspondía estimar la pretensión del accionante, si la estrategia de defensa en torno al mejor derecho de posesión de las demandadas fue la más idónea y si la fijación del análisis del mejor derecho de propiedad como punto controvertido se ajusta a derecho; para tal fin, se contrasta las posiciones de las partes y se examinan las diversas actuaciones e incidencias procesales, con especial énfasis en la jurisprudencia pertinente y el razonamiento de los fallos emitidos por el órgano jurisdiccional.

Con motivo del expediente contencioso administrativo, dada su particularidad, se desarrolla el trámite del procedimiento administrativo que dio lugar a la emisión de tres resoluciones gerenciales, y se evaluará el control jurídico que realizó el órgano jurisdiccional; para tal efecto se analizará el respeto de los cánones establecidos por los principios rectores del procedimiento administrativo y el razonamiento de los fallos emitidos por las instancias de mérito.

CAPÍTULO I: EXPEDIENTE CIVIL

I.1. Antecedentes

Número de Expediente	01169-2016-0-0401-JR-CI-02
Materia	Reivindicación
Vía Procedimental	Proceso de Conocimiento
Demandante	Karla Dina Laguna Condori
Demandados	Asociación Juan Pablo II Comedor Popular Santa Rosa de Lima II

I.2. Etapas procesales y exposición de los hechos

I.2.1. Etapa postulatoria

a. Interposición de la demanda

El 22 de marzo de 2016, Karla Dina Laguna Condori (a través de su apoderado Ignacio Luna Condori) ejerció la acción de Reivindicación en contra de la Asociación Juan Pablo II y del Comedor Popular Santa Rosa de Lima II; solicitando como pretensión principal que: *“cumplan con restituir[1]e el inmueble ubicado en la Avenida Héroes del Cenepa Manzana E, lote 12, del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que cuenta con un área de 161.50 m²”,* y como pretensión accesoria que: *“se ordene la destrucción y demolición de todas las construcciones precarias levantadas por los demandados sobre el terreno sub materia”*. La actora sustentó su demanda en los hechos que a continuación se detallan:

+ Afirmó haber adquirido la propiedad del inmueble sub materia en mérito a la escritura pública N°3163, de fecha 04 de noviembre de 2015, misma que habría sido inscrita en la Ficha Registral N°P06097495 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa.

+ Asimismo, señaló que, a la fecha -de interposición de la demanda- su inmueble estaba siendo ocupado por las personas jurídicas demandadas (Asociación Juan Pablo II y Comedor Popular Santa Rosa de Lima II) para el desarrollo de sus actividades, sin contar con ninguna titularidad para ello, toda vez que -según la accionante-, ni los anteriores transferentes ni la actual propietaria habrían suscrito con los demandados algún contrato de alquiler, mutuo, sesión en uso, etc.

+ De otro lado, agregó que, desde el día de su ilegal ocupación, las demandadas habrían levantado construcciones precarias en el inmueble sub materia, y hasta la fecha -de interposición de la demanda- desarrollaban sus actividades en ellas. A su vez, se resaltó que tales construcciones no habían sido autorizadas por ninguna persona, depreciaban el bien y no formaban parte de ningún proyecto de construcción de los anteriores transferentes o de la actual propietaria, por lo que debía ordenarse su destrucción / demolición.

+ Finalmente, manifestó que, al no mediar la posibilidad de un acuerdo amistoso, se hacía necesaria la interposición de la presente demanda, a fin de obtener la restitución del inmueble que los demandados vendrían ocupando.

Para acreditar sus dichos, la demandante ofreció los siguientes medios probatorios:

+ Documentos:

(i) La escritura pública de compraventa N°3163, de fecha 04 de noviembre de 2015, tramitada ante la notaria que despacha el Dr. Gorky Oviedo Alarcón.

(ii) La ficha registral N°P06097495 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa.

(iii) El acta de conciliación con falta de acuerdo por inasistencia de las partes, expedida por el Centro de Conciliación Extrajudicial CONCILIARE.

+ Exhibiciones:

(i) La exhibición que habrían de practicar los demandados de los documentos que acrediten su titularidad para ejercer la posesión del inmueble sub materia y fueran otorgados por el poderdante o sus anteriores transferentes.

b. Admisión de la demanda

En un primer momento, mediante Resolución Nro. 01, de fecha 05 de abril de 2016, se declaró *inadmisible* la demanda, dado que no se había adjuntado el documento nacional de identidad de la poderdante (Karla Dina Laguna Condori), debe entenderse que, al ser ésta última la titular del derecho -real- en cuya virtud es factible accionar judicialmente la reivindicación, deviene en necesario acreditar su identidad, siendo esa la razón por la cual, el primer inciso del Art. 425° del Código Procesal Civil requiere la presentación del documento de identidad tanto del demandante como la de su representante; y, por su parte,

el segundo inciso del Art. 426° del referido Código Adjetivo, sanciona su incumplimiento con la inadmisibilidad de la demanda. Consecuentemente, se le concedió el plazo de tres días para que se subsane la observación descrita, ello bajo apercibimiento del rechazo de la demanda y archivo del expediente.

Posteriormente, en mérito a la subsanación de folios treinta y nueve, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante Resolución Nro. 02, de fecha 20 de mayo de 2016, *admitió a trámite* la demanda sobre Reivindicación y en forma accesoria la Destrucción y Demolición, interpuesta por Ignacio Laguna Condori en su calidad de apoderado de Karla Dina Laguna Condori, en contra de Asociación Juan Pablo II y Comedor Popular Santa Rosa de Lima, ello en la vía del proceso de conocimiento, concediendo a las demandadas el término perentorio de 30 días hábiles para ejercer su derecho de defensa y ofrecer los medios probatorios que consideren pertinentes.

c. Contestación y reconvención de la demanda

c.1.- Contestación

El 22 de julio de 2016, la Asociación Juan Pablo II (representada por su presidenta Modesta Yanet Hermoza Yarise) y el Comedor Popular Santa Rosa de Lima II (representado por su presidenta Tereza Huamani Layme), contestaron la demanda, negándola en todos sus extremos y solicitando que la misma sea declarada infundada, para tal efecto, absolviéron el traslado en los siguientes términos:

+ En principio, sostuvieron que la Asociación Juan Pablo II y el Comedor Santa Rosa de Lima estaban en posesión del inmueble desde hace más de 20 años, período de tiempo en el que nadie se había atribuido su titularidad.

+ Asimismo, señalaron que es falso que desde que entraron en posesión haya habido comunicación con personas que aleguen derecho de propiedad sobre el inmueble, siendo únicamente en 2015 que las invitaron una vez a conciliar para hablar de la adquisición del 04 de noviembre del mismo año, pero no hubo acuerdo porque la demandante no reconocía su posesión.

+ De otro lado, refirieron que es falso que la compradora (Karla Dina Laguna Condori) haya conocido que el inmueble estaba ocupado por las demandadas,

aceptando la venta de esa forma, porque la compradora no se había acercado al local antes de suscribir el contrato de compraventa.

Ahora bien, respecto a los hechos en que se fundaba su defensa, se tiene lo siguiente:

+ Afirmaron que los ambientes (construcciones) fueron construidos hace más de 20 años por COPASA (institución internacional) y Ulises Torres Montes (en aquel entonces alcalde de Cayma), quienes acordaron el apoyo para el funcionamiento del Comedor Popular Santa Rosa de Lima II.

+ De igual forma, indicaron que por Resolución Gerencial N°368-2015-MPA/GDSE de fecha 02 de diciembre de 2015, la Municipalidad Provincial de Arequipa reconoció como programa de complementación alimentaria al Comedor Popular Santa Rosa de Lima II; siendo que, en dicha constancia -según las codemandadas- se deja expresado que funciona en forma ininterrumpida desde el 19 de marzo de 1993 en Av. Héroes del Cenepa, E-12, distrito de Cayma, local social de la Asociación Juan Pablo II.

+ Por otra parte, refirieron que la Asociación Juan Pablo II, está en posesión del inmueble sub materia desde hace más de 25 años y que desde sus inicios funcionó como local social, siendo que, -según las codemandadas- nunca se presentó persona alguna como propietaria, destacando que tampoco tuvieron problemas que perturbaran su posesión pacífica, pública y continua de buena fe. Agregaron que, durante ese tiempo, se tramitó la instalación del servicio de agua potable y luz, así como se construyeron tres ambientes completamente terminados.

+ Por último, enfatizaron que les parecía raro que en esos 25 años nunca se haya presentado Martha Aguilar (la vendedora) ante ellos, y que recién el año pasado haya vendido a la demandante, puntualizado que debía meritarse que ésta última nunca solicitó ser socia y nunca había asistido a la Asociación Juan Pablo II.

Para acreditar sus dichos, las codemandadas ofrecieron los siguientes medios probatorios:

+ La Asociación Juan Pablo II ofreció las documentales consistentes en:

(i) Copia certificada de la Partida Registral N°01067189 del Registro de Predios (se entiende que quiso decir: ‘del Registro de Personas Jurídicas’) de los Registros Públicos de Arequipa.

- (ii) Copia legalizada del Libro de Actas de fecha 02 de junio de 1991.
- (iii) Copia legalizada de la Constancia de Posesión 1561-2015-MDC-GDU, del 22 de diciembre de 2015.
- (iv) Copia legalizada del Acta de Constatación del 02 de diciembre de 2015.
- (v) Copia certificada de la Constatación Policial del 07 de julio de 2016.
- (vi) Declaración jurada con firma legalizada de Gloria Chalco, presidenta primigenia de la Asociación Juan Pablo II.

+ El Comedor Popular Santa Rosa de Lima II ofreció las documentales consistentes en:

- (i) Copia certificada de la Partida Registral N°11047350 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Arequipa.
- (ii) Copia legalizada de la Resolución de Alcaldía 2053-2002-MDC, del 23 de octubre de 2002.
- (iii) Copia legalizada de la Resolución de la Gerencia de Desarrollo Urbano 002-2013-MDC.
- (iv) Copia legalizada de la Resolución de Alcaldía 93-2011-MDC.
- (v) Copia legalizada de la Constancia emitida por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de fecha 16 de abril de 2016.
- (vi) Copia certificada de la Constatación Policial del 07 de julio de 2016.
- (vii) Declaración jurada con firma legalizada de Gloria Chalco, presidenta primigenia de la Asociación Juan Pablo II.

c.2.- Reconvención

En el mismo escrito de contestación, las codemandadas reconvinieron la demanda de reivindicación, pretendiendo que: *“se declare el mejor derecho a la posesión del inmueble ubicado en la Avenida Héroe del Cenepa, Manzana E, Lote 12, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que cuenta con un área de 161.50 metros cuadrados (...), [el cual] se encuentra inscrito en la Partida N°P06097495 del Registro*

de Predios de los Registros Públicos de Arequipa”. Sustentándola en los hechos que a continuación se detallan:

+ Alegan que la Asociación Juan Pablo II está en posesión del inmueble sub litis desde hace más de 25 años donde se dispuso el funcionamiento del Comedor Popular Santa Rosa de Lima, siendo que, desde que ocuparon el terreno, no habrían tenido ningún problema que haya perturbado su posesión pacífica, continua y de buena fe.

+ Afirmaron que los ambientes con los que cuenta el inmueble sub materia fueron construidos hace más de 20 años por COPASA (institución internacional) y Ulises Torres Montes (en aquel entonces alcalde de Cayma), quienes acordaron el apoyo para el funcionamiento del Comedor Popular Santa Rosa de Lima II.

+ Asimismo, indicaron que por Resolución Gerencial N°368-2015-MPA/GDSE de fecha 02 de diciembre de 2015, la Municipalidad Provincial de Arequipa reconoció como programa de complementación alimentaria al Comedor Popular Santa Rosa de Lima II; resaltando que, en dicha constancia -según las codemandadas- se deja expresado que viene funcionando de forma ininterrumpida desde el 19 de marzo de 1993 en Av. Héroes del Cenepa, E-12, distrito de Cayma, local social de la Asociación Juan Pablo II. Lapso en el que ninguna persona se había atribuido la propiedad.

+ Por otra parte, refirieron que la Asociación Juan Pablo II, está en posesión del inmueble sub materia desde hace más de 25 años y que desde sus inicios funcionó como local social, siendo que, -según las codemandadas- nunca se presentó persona alguna como propietaria, destacando que tampoco tuvieron problemas que perturbaran su posesión pacífica, pública y continua de buena fe.

+ Por último, enfatizaron que, durante ese tiempo se tramitó la instalación del servicio de agua potable y luz, así como se construyeron tres ambientes completamente terminados de material noble, a cargo de COPASA y con faenas de los socios de la Asociación, destacando que, durante esas labores de saneamiento Martha Aguilar nunca se presentó ante ellos, nunca solicitó ser socia y nunca había asistido a la Asociación Juan Pablo II, lo cual consideran que debe ser meritudo.

Para efectos de la reconvenición, se ofrecieron los siguientes medios probatorios:

+ Documentos:

Las trece (13) instrumentales aportadas en la contestación de la demanda.

+ Declaraciones:

Declaración de testigos:

(i) La que prestaría Antonio Chuquicallata Masías, de ocupación trabajador independiente, con dirección domiciliaria en Juan Pablo II, Manzana E, Lote 18, Zona B, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.

(ii) La que prestaría Dalmacio Lucas Fernández Sipa, de ocupación trabajador independiente, con dirección domiciliaria en Juan Pablo II, Manzana F, Lote 05, Zona B, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.

(iii) La que prestaría Dionicio Saturnino Rodríguez Mendoza, de ocupación trabajador independiente, con dirección domiciliaria en la Asociación José Carlos Mariátegui, Zona A, Manzana E, Lote 14, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.

Declaración de parte:

(i) La que prestaría en forma personalísima la reconvenida.

d. Admisión de la contestación y calificación de la reconvenición

d.1.- Respecto de la contestación

Mediante Resolución Nro. 03, de fecha 24 de agosto de 2016, se advirtió que: (i) *La codemandada Asociación Juan Pablo II*, no había adjuntado copia certificada de la vigencia de poder que acreditaba su representación, así como no había adjuntado copias certificadas del Acta de Constatación del 02 de diciembre de 2015 y de la Constatación Policial del 07 de julio de 2016; y, (ii) *La codemandada Comedor Popular Santa Rosa de Lima*, tampoco había adjuntado copia certificada de la vigencia de poder que acreditaba su representación, así como no habían adjuntado copias certificadas de la Resolución de Alcaldía 2053-2002-MDC, del 23 de octubre de 2002, la Resolución de Alcaldía 93-2011-MDC, la Constancia emitida por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de fecha 16 de abril de 2016, y la Constatación Policial del 07 de julio de 2016. Frente a tales omisiones, se declaró inadmisibles la contestación de la demanda presentada por ambas codemandadas, concediendo el plazo de tres días para subsanar los defectos advertidos.

Posteriormente, en mérito a los escritos de subsanación de folios ciento catorce y ciento treinta y uno, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, tuvo por contestada la demanda mediante Resolución Nro. 06, de fecha 06 de octubre de 2016.

d.2.- Respetto de la reconvencción

Mediante Resolución N°04, se advirtió que: “(...) *del Acta de Conciliación de fojas dieciséis, se tiene que las demandadas no han asistido a dichas audiencias*”, por lo tanto, en aplicación del Art. 445° del Código Procesal Civil, el cual establece que: “*En caso la pretensión reconvenida sea materia conciliable, el juez para admitirla deberá verificar la asistencia del demandado a la audiencia (...) y que conste la descripción de la o las controversias planteadas por éste en el acta (...)*”, se declaró improcedente la reconvencción formulada por las codemandadas.

Es así que, estando a la improcedencia de la pretensión reconvenida (mejor derecho de posesión), a folios ciento treinta y cuatro se interpone recurso impugnatorio de apelación, mismo que fue concedido sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida, mediante Resolución N°07, de fecha 06 de octubre de 2016.

e.- Saneamiento del proceso y fijación de puntos controvertidos

Mediante Resolución Nro. 08, de fecha 04 de enero de 2017, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia, una vez constatada la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, resolvió: “*Declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes y, en consecuencia, saneado el proceso (...); y (...) conceder a las partes el plazo de tres días a efecto de que se propongan los puntos controvertidos*”.

Habiéndose cumplido el plazo concedido por el juzgado, al no obrar propuesta de puntos controvertidos por ninguna de las partes, mediante Resolución Nro. 10, de fecha 10 de mayo de 2017, el Despacho fijó los siguientes puntos controvertidos:

- (a) Determinar la calidad que ostenta el demandante respecto del bien inmueble signado como Avenida Héroes del Cenepa Manzana E, lote 12, del distrito de Cayma provincia y departamento de Arequipa.
- (b) Determinar si las demandadas se encuentran en posesión del bien inmueble antes referido.

(c) Determinar si corresponde que las demandadas restituyan la posesión del inmueble materia sub litis al demandante.

(d) Determinar si corresponde que se ordene la destrucción y demolición de todas las construcciones levantadas por la parte demandada.

I.2.2. Etapa probatoria

En función de los puntos controvertidos establecidos y, en el mismo acto (Resolución Nro. 10), el juzgador admitió los siguientes medios probatorios:

+ A la parte demandante:

Documentos:

(i) Copia Certificada de la Escritura Pública de Compra Venta Nro. 3163, de fecha 04 de noviembre del año 2005.

(ii) Copia certificada de la Partida Registral N° P06097495 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII- Sede Arequipa.

Exhibición:

(i) La exhibición que habría de efectuar la parte demandada de los documentos que acrediten la titularidad para ejercer la posesión que actualmente ostentan, otorgándosele el plazo de cinco días para tal efecto, bajo apercibimiento de prescindir de los mismos.

* Se rechazó la copia certificada del Acta de Conciliación Nro. 62-2016 al tratarse netamente de un anexo de la demanda.

+ A la parte demandada:

A la Asociación Juan Pablo II:

(i) Copia Certificada de la Partida Registral N° 01067189 del registro de Predios (debiendo ser: 'del Registro de Personas Jurídicas') de los Registros Públicos de Arequipa donde obra la constitución de la Asociación de Vivienda Juan Pablo II y Copia certificada de la Vigencia de Poder de Modesta Yanet Hermoza Yarise.

(ii) Copia Legalizada del Libro de Actas de la Asociación de Vivienda Juan Pablo II, de fecha 02 de junio de 1991.

(iii) Copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1561-2015-MDC-GDU de fecha 22 de diciembre del 2015, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de la Villa Hermosa de Cayma.

(iv) Copia Legalizada del Acta de Constatación efectuada el 02 de diciembre del 2015, por parte del Notario Público de Arequipa Jaime Lima Hercilla.

(v) Copia Legalizada de Constatación Policial efectuada por la Comisaría Casimiro Cuadros del distrito de Cayma, de fecha 07 de julio del 2016.

* Se rechazó la declaración jurada con firma legalizada de Gloria Otilia Chalco Vda. de Muñoz respecto a que la Asociación de Vivienda Juan Pablo II está en posesión del lote materia sub litis por más de 27 años porque esta documental no habría sido adjuntada.

Al Comedor Popular Santa Rosa II:

(i) Copia Certificada de la Partida Registral N° 11047350 del Registro de personas jurídicas, donde obra la constitución del Comedor Popular Santa Rosa de Lima II- Cayma y Copia Certificada de la vigencia de Poderes de Teresa Huamani Layme en su calidad de presidenta.

(ii) Copia Certificada de la Resolución de Alcaldía N° 2053-2002- MDC de fecha 23 de octubre del 2002.

(iii) Copia Legalizada de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 002-2013-MDC de fecha 13 de febrero de 2013.

(iv) Copia Legalizada de la Resolución de Gerencia de Alcaldía N° 93-2011-MDC de fecha 11 de febrero del 2011.

(v) Copia Legalizada de la Constancia emitida por la Gerencia de desarrollo Social de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de fecha 14 de abril del 2016

(vi) Copia Certificada de la Constatación Policial efectuada por personal de la Comisaria Casimiro Cuadros del distrito de Cayma, de fecha 07 de julio del 2016

(vii) Declaración Jurada con firma legalizada de Gloria Otilia Chalco Vda. de Muñoz, que en su calidad de Presidenta de la Asociación Urbanizadora de Interés Social Casimiro Cuadros en la que declara bajo juramento que en el local de la

Asociación de Vivienda Juan Pablo II está funcionando el Comedor Popular Santa Rosa de Lima II, desde hace más de 23 años

Culminado el saneamiento probatorio, al amparo de la facultad prevista por el Art. 468° del Código Procesal Civil, se dispuso prescindir de la Audiencia de Pruebas. Esta decisión, a su vez, comulga con la prerrogativa contenida en el Art. 473° del referido Código Adjetivo (Juzgamiento Anticipado del Proceso), en la medida que establece: “*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 (...)*”. Es de resaltar que, ninguno de los abogados solicitó informe oral al Despacho a efecto de exponer sus alegatos.

Siguiendo la línea de ideas previa, mediante Resolución Nro. 11 de fecha 14 de julio de 2017, a solicitud de la parte demandante, y frente al incumplimiento de la exhibición ordenada por el juzgador, se resolvió: “*Prescindir de la exhibición que efectuara la parte demandada de los documentos que acrediten su titularidad para ejercer la posesión que actualmente ostentan*”. Consecuentemente, contando con todos los medios probatorios admitidos, y siendo su estado, se dispuso que: “*ingresen los autos a despacho para sentenciar*”.

I.2.3. Etapa decisoria

Mediante Resolución N°12, de fecha 14 de setiembre de 2017, se expidió la Sentencia N°119-2017-2JECI, en cuya virtud, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa falló:

+ Declarando FUNDADA la demanda de Reivindicación interpuesta por Ignacio Laguna Condori -en su calidad de apoderado de Karla Dina Laguna Condori- en contra de la Asociación Juan Pablo II y Comedor Popular Santa Rosa de Lima; en consecuencia, ordenó que las referidas demandadas cumplan con RESTITUIR posesión del inmueble ubicado en la Avenida Héroes del Cenepa Manzana E, lote 12, del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un área de 161.50 m², con los linderos y medidas perimétricas que detallaron, inscrito en la Ficha Registral P06097495 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, a favor de la demandante, otorgándoles para tal efecto, el plazo de diez días contados a partir del día siguiente de la fecha que sea notificada con la

Resolución que declara consentida la presente sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado; bajo apercibimiento de LANZAMIENTO con apoyo de la fuerza pública, autorizando a su vez el allanamiento y descerraje en caso de ser necesario.

+ Declarando INFUNDADA la demanda en el extremo que pretendía la destrucción y demolición de las construcciones existentes en el inmueble sub litis,

+ Conminando a la parte demandada al pago de costas y costos del proceso.

I.2.4. Etapa impugnatoria

a.- De la primera impugnación de sentencia

Habiéndose notificado la Sentencia, la parte demandada procede a apelarla a efecto de que: “(...) *se declare nula la sentencia materia de impugnación [y] reformándola se declare infundada la demanda*”, ello sobre la base de los siguientes argumentos:

+ Señalaron que el A quo prescindió de la audiencia de pruebas contraviniendo el debido proceso, toda vez que, con ello no habría permitido que se actúen medios de prueba como la declaración jurada con firma legalizada de Gloria Otilia Chalco Vda. De Muñoz.

+ Indicaron que, en el considerando sexto de la Sentencia apelada, se analizó los puntos controvertidos que fueron considerados por el A quo sin que las partes puedan proponer los puntos controvertidos como lo determina el Art. 468 del Código Procesal Civil, indicando que debió correrles traslado para tal efecto.

+ Manifestaron que al emitir la Sentencia impugnada, el A quo: (i) No habría valorado los medios de prueba ofrecidos por la parte demandada; (ii) no habría considerado sus argumentos relativos al tiempo que vendrían poseyendo el inmueble y la antigüedad de las construcciones, resaltando que durante ese período de tiempo nadie se habría atribuido la propiedad y que fueron las demandadas quienes llevaron a cabo labores de saneamiento de servicios básicos, sin que Martha Aguilar Paredes de Butrón haya pedido ser socia ni asistió a la Asociación Juan Pablo II; (iii) no habría evaluado las acciones posesorias a las que tenía derecho la parte demandada; (iv) vulneró el derecho de posesión que detentan las demandadas sobre el inmueble, pues pondera la inscripción de la compraventa de la demandante con un análisis carente de objetividad, que no toma en cuenta el principio social de que en el terreno de litis funciona un comedor popular; y (v) tampoco se valoró que el terreno se encontraba

en abandono por parte de Martha Isabel Aguilar Paredes hasta que lo vendió a la demandante, por lo que, la propiedad de la primera debió extinguirse y pasar al dominio del Estado.

+ Concluyeron destacando que el fallo incurre en error de derecho, al vulnerar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, lo cual les causa agravio económico y social a las demandadas, por lo que solicitan que “*sea declarada nula y revocada por el Órgano Jurisdiccional Jerárquicamente Superior*”.

Una vez calificado el recurso, mediante Resolución Nro. 13, de fecha 23 de noviembre de 2017, se concedió la *apelación con efecto suspensivo* a favor de la Asociación Juan Pablo II, en contra de la Sentencia N°119-2017-2JECI; y, se dispuso la elevación del Expediente al Superior.

Mediante Resolución Nro. 15, del 19 de marzo de 2018, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa dispuso correr traslado por el plazo de diez días a la parte demandante. Siendo así, a folios doscientos dieciocho el demandante absuelve el traslado de la apelación bajo los siguientes fundamentos:

+ Advirtió que conforme al Art. 366 del Código Procesal Civil, la parte demandada debía precisar el error de hecho o derecho en que incurrió la resolución apelada, por lo que, tratándose de un error de derecho debió alegar (i) la interpretación errónea, (ii) la aplicación indebida, o (iii) la inaplicación de una norma; sin embargo, no habría sostenido en qué supuesto se encontraba la impugnada.

+ Expresó que el argumento de que se vulneró el debido proceso por prescindir de la audiencia de pruebas carecía de sustento pues tal decisión se amparaba en el Art. 468 del Código Sustantivo, es decir, en la figura del juzgamiento anticipado de la causa.

+ Enfatizó que al haber acreditado la parte demandante su condición de propietario del inmueble sub litis, resultaba procedente disponer la reivindicación conforme al Art. 927 del Código Civil.

Mediante Resolución Nro. 16, de fecha 04 de abril de 2018, se señaló el día 24 de abril de 2018 para la realización de la vista de la causa, a las nueve horas; no obstante, tal como consta en el Acta de Audiencia Pública de folios doscientos veintidós, ninguno de los abogados hizo uso de la palabra ante el Colegiado. Siendo así, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, procedió a emitir pronunciamiento sobre las

impugnaciones concedidas (se debe recordar que, anteriormente, se había concedido una apelación sin efecto suspensivo y con calidad de diferida, por ende, al haberse recurrido la sentencia, correspondía a la Sala emitir pronunciamiento sobre ambas):

+ Respecto de la *apelación contra la Resolución Nro. 04*, misma que declaró improcedente la reconvenición formulada por las demandadas, el Ad quem -al amparo del Art. 445 del Código Procesal Civil, concordado con el Art. 6 de la Ley 26872- estimó que las demandadas carecían de interés para obrar respecto de su pretensión reconvenicional, en consecuencia, no se habría vulnerado sus derechos al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, por lo que, mediante Auto de Vista N°426-2018-3SC (Resolución N°17) decidieron CONFIRMAR la recurrida.

+ Respecto de la *apelación contra la Resolución Nro. 12* (Sentencia N°119-2017-2JECI) el Ad quem, expidió la Sentencia de Vista N°288-2018-3SC (Resolución N°18), de fecha 31 de mayo de 2019, en la cual se aprecia lo siguiente:

- El Colegiado de la Tercera Sala Civil verificó que, al declarar saneado el proceso, en virtud del Art. 468 del Código Procesal Civil, el A quo concedió tres días para que propongan sus puntos controvertidos, ello mediante Resolución Nro. 08, la cual fue notificada a la parte apelante, la cual no impugnó la Resolución Nro. 10 que estableció los puntos controvertidos del presente proceso, denotando su conformidad con aquellos; así también, corroboró que la prescindencia de la Audiencia de Pruebas se encontraba arreglada a lo establecido en el referido Art. 468 del Código Adjetivo; consecuentemente, determinaron que no habría vulneración al debido proceso.

- No obstante, respecto a que no se habría valorado pruebas y argumentos de su contestación, los cuales se reproducen en parte con motivo del recurso formulado, el Colegiado de la Tercera Sala Civil advirtió que las recurrentes estarían oponiendo al demandante el hecho de haber adquirido el bien por usucapión ,y al amparo del Art. VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2008, estimó que debió analizarse el mejor derecho de propiedad como una categoría procesal de punto controvertido, mas no como pretensión; por lo tanto, en aplicación del Art. 176, concordado con el Art. 171 del Código Procesal Civil, ANULÓ la apelada y ordenó que el Juez A

quo “emita una nueva Sentencia con arreglo a ley, los antecedentes y lo expuesto en la presente”.

b.- De la segunda impugnación de sentencia

Pues bien, a raíz de lo dispuesto por el Superior, el Juzgador de Primera instancia resolvió mediante Auto Nro. 19:

1) INTEGRAR LA PARTE RESOLUTIVA DE LA RESOLUCIÓN DIEZ (...) en el siguiente extremo: “(1) FIJAR como puntos controvertidos: ... e) “Determinar que parte tiene el Mejor Derecho de Propiedad sobre el inmueble sub litis ubicado en la Avenida Héroes del Cenepa, Manzana E, Lote 12 del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa”; quedando subsistente en lo demás que contiene; 2) SE DISPONE: otorgar a las partes el plazo de tres días a fin que emitan pronunciamiento respecto del nuevo punto controvertido.

Siendo así, la parte demandante -en su escrito de folios doscientos cuarenta y nueve- emite pronunciamiento sobre el nuevo punto controvertido, advirtiendo -esencialmente- que en realidad la parte demandada no opone derecho de propiedad alguno, que si bien ejercen la posesión, no la practican a título de propietarias -resaltando que incluso reconvinieron el mejor derecho de posesión-, mucho menos han alegado haber adquirido el bien por prescripción adquisitiva, siendo que, la demandante sí acredita ostentar la propiedad sobre el bien materia de controversia.

Por otro lado, la parte demandada (a través del escrito presentado por la representante de la Asociación Juan Pablo II a folios doscientos cincuenta y cinco) se limitó a señalar que se encontraba “*DE ACUERDO (...) SOBRE LA FIJACIÓN DE SU JUDICATURA SOBRE EL NUEVO PUNTO CONTROVERTIDO, EL CUAL SERÁ MATERIA DE PROBANZA*”; y, siendo su estado, mediante Resolución Nro. 22, se dispuso el ingreso de autos al Despacho para emitir la Sentencia respectiva.

Es así que, por Resolución N°23, de fecha 01 de abril de 2019, se expidió la Sentencia N°21-2019, en cuya virtud, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, renueva su fallo:

+ Declarando FUNDADA en parte la demanda de Reivindicación interpuesta por Ignacio Laguna Condori -en su calidad de apoderado de Karla Dina Laguna Condori- en contra de la Asociación Juan Pablo II y Comedor Popular Santa Rosa de Lima II;

en consecuencia, ordenó que las referidas demandadas hagan dejación del inmueble signado como lote 12, Manzana E, ubicado en Avenida Héroe del Cenepa, del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N°06097495 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa, y entregue la posesión a favor de la demandante, otorgándoles para tal efecto, el plazo de diez días contados a partir del día siguiente de la fecha en que se declare consentida o ejecutoriada la presente sentencia; bajo apercibimiento de lanzamiento.

+ Declarando IMPROCEDENTE la demanda en cuanto a la demolición y destrucción de las edificaciones; y, en aplicación del Art. 941° del Código Civil, dispuso que la demandante elija una de las dos opciones que prevé dicha norma en ejecución de la presente.

+ Conminando a la parte demandada al pago de costas y costos del proceso.

En vista del sentido del fallo de la nueva Sentencia, la parte demandada procede a apelarla a efecto de que: *“(...) se declare nula la sentencia materia de impugnación [y] reformándola se declare infundada la demanda”*, ello sobre la base de los siguientes argumentos:

+ En primer lugar, además de la clara reproducción de varios de los fundamentos que obran en su contestación, es de resaltar que reiteraron los argumentos consistentes en que se habría contravenido el debido proceso al prescindir de la audiencia de pruebas, y no se habría actuado la declaración de Gloria Otilia Chalco Vda. De Muñoz, así como que no se habría concedido a las partes el término de ley para que propongan sus puntos controvertidos; aspectos que, como se dejó establecido en la primera Sentencia de Vista, carecen de sustento.

+ Ahora bien, señaló que no se habría interpretado apropiadamente el ordenamiento jurídico y los medios probatorios ofrecidos en autos, en la medida que estos acreditan la posesión que ejercen las demandadas por más de veinticinco años sobre el bien sub litis, agregando que desde el inicio detentan una posesión pacífica, pública y continua de buena fe que no fue perturbada por nadie.

+ Asimismo, indica que las construcciones no fueron obra de las propietarias, sino de la Asociación Juan Pablo II y el Comedor Santa Rosa de Lima, mismas que no

serían de mala fe pues se habrían edificado antes de que se suscriba la compraventa entre la anterior propietaria y la demandante, no obstante que, no se consideró que el propietario original era el Estado a través de ENACE, tampoco que el terreno se encontraba en abandono por parte de Martha Isabel Aguilar Paredes Butrón desde su adquisición hasta su venta a favor de la demandante, debiendo haberse extinguido su propiedad y pasar al Estado.

+ De igual forma, refiere que no se habría evaluado las acciones posesorias a las que tenía derecho la parte demandada, y que se vulneró el derecho de posesión que detentan las demandadas sobre el inmueble, pues pondera la inscripción de la compraventa de la demandante en base al principio de legitimidad registral que tiene carácter declarativo y no constitutivo de derechos.

+ Finalmente, destacaron que el fallo incurriría en error de derecho que les causa agravio económico, moral y social a las demandadas, pues vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, por lo que solicitan que se proceda “*revocar la sentencia impugnada*”.

Una vez calificado el recurso, mediante Resolución Nro. 24, de fecha 05 de junio de 2019, se concedió la *apelación con efecto suspensivo* a favor de las codemandadas, en contra de la Sentencia N°21-2019; y, se dispuso la elevación del Expediente al Superior.

Mediante Resolución Nro. 25, de fecha 05 de agosto de 2019, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa dispuso correr traslado por el plazo de diez días a la parte demandante. Siendo así, a folios trescientos uno, el demandante absuelve el traslado de la apelación señalando esencialmente que:

+ El juzgador de primera instancia sí habría analizado tanto sus argumentos como sus medios probatorios, así también, que la parte demandada realiza afirmaciones falsas y temerarias en el extremo que acusa que la prescindencia de la audiencia de pruebas es contraria a derecho y que el A quo no concedió el término de ley para que las partes propongan sus puntos controvertidos.

+ Asimismo, indicó que en la presente causa estaría en discusión la procedencia de la reivindicación en base al análisis del mejor derecho de propiedad, mas no el mejor derecho de posesión, lo cual fue ordenado por el Ad quem inclusive; resaltando que desde el principio las demandadas no se identificaron como propietarias, sino

únicamente como poseedoras, a lo cual responde el demandante precisando que son poseedoras sin título, en tanto ningún propietario les autorizó ingresar al predio.

+ Por último, solicitó a la Sala que se confirme la sentencia en la medida que se acreditó que la demandante es propietaria del inmueble materia de controversia y que las demandadas venían ejerciendo una posesión ilegal sobre aquel.

Mediante Resolución Nro. 26, de fecha 28 de agosto de 2019, se señaló el día 12 de noviembre de 2019 para la realización de la vista de la causa, a las nueve horas; siendo que, tal como consta en el Acta de Audiencia Pública de folios trescientos trece, únicamente el abogado de la parte demandante hizo uso de la palabra ante el Colegiado.

Es así que, mediante Sentencia de Vista N°904-2019-3SC (Resolución N°29), de fecha 06 de diciembre de 2019, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, procedió a emitir pronunciamiento sobre la impugnación concedida contra la Sentencia N°21-2019, estimando lo siguiente:

+ Del análisis del recurso interpuesto, los magistrados convinieron que la cuestión jurídica radicaría en examinar si *“se han respetado las normas sobre el valor probatorio de las pruebas actuadas en autos y si la parte demandada tiene o no derecho a poseer el inmueble materia de litis y si se ha aplicado la norma correspondiente al presente caso”*.

+ Siendo así, respecto a la valoración de la prueba, concluyeron que el juez habría respetado el Art. 197 del Código Procesal Civil, en tanto que: (i) las demandadas reconocen que solamente poseen el inmueble *“sin que ello implique derecho alguno”*, (ii) las constancias de posesión, declaración jurada y resoluciones de alcaldía no acreditan la propiedad de las demandadas, (iii) el tiempo de posesión de más de veinticinco años, tampoco acredita por sí solo derecho alguno, y (iv) la extinción de propiedad por abandono del bien durante veinte años que contempla el Art. 968 del Código Civil no opera automáticamente. Por otro lado, respecto a las construcciones, establecieron que, lo resuelto por el Juzgador de primera instancia se adecuaba a derecho, vale decir, que sí aplicó la norma correspondiente -Art. 941 del Código Civil- al presente caso.

+ Ello aunado a que no se cuestionaron *“los extremos de la sentencia que declara improcedente la demanda en cuanto a la demolición y destrucción de las*

edificaciones y condena el pago de costos y costas”, los cuales quedaron consentidos y no merecen discusión en segunda instancia; determinaron al Colegiado a CONFIRMAR la apelada.

c.- De la interposición del recurso -extraordinario- de casación

Habiéndose notificado la segunda Sentencia de Vista a la parte demandada, ésta formuló recurso de Casación por la causal de infracción normativa, a fin que la Sala Civil de la Corte Suprema revoque la Sentencia de Vista y declare infundada la demanda. Por lo que, estando al recurso interpuesto, mediante Resolución Nro. 30, se ordenó elevar los actuados a la Corte Suprema de la República.

Siguiendo con el trámite del proceso, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, expide el Auto Calificatorio del Recurso, en cuya virtud, se declaró PROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada Comedor Popular Santa Rosa de Lima II, contra la Sentencia de Vista N°904-2019-3SC, por la infracción normativa del Art. 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado y de los Arts. 50° inciso 6 y 197° del Código Procesal Civil.

Finalmente, mediante la Casación N°754-2020, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República declaró INFUNDADO el recurso de casación, en consecuencia, decidieron NO CASAR la Sentencia de Vista N°904-2019-3SC expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

I.3. Identificación / determinación de problemas jurídicos sustantivos y adjetivos

I.3.1. Problemas jurídicos de carácter sustantivo

- La naturaleza jurídica de la reivindicación y la impertinencia del análisis legal del mejor derecho de propiedad en el caso de autos.
- La inexistente oposición de la adquisición de la propiedad por usucapión y la carencia de un título que legitime la posesión.
- La inconcurrencia de los presupuestos legales que facultan la demolición de las edificaciones en terreno ajeno.

I.3.2. Problemas jurídicos de carácter adjetivo

- El incumplimiento de requisitos para la procedencia de la reconvención.
- La motivación incongruente de la Sentencia de Vista N°288-2018-3SC.

I.4. Análisis jurídico sustantivo y adjetivo

I.4.1. Análisis jurídico de orden sustantivo

a.- Respecto a la naturaleza jurídica de la reivindicación y la impertinencia del análisis legal del mejor derecho de propiedad en el caso de autos

En virtud del Art. 923° del Código Civil: “*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (...)*”. Siendo así, el propietario de un determinado bien -sea mueble o inmueble- tiene la facultad de ejercer la reivindicación de aquel, oponiendo su derecho real contra toda persona que no ostente la titularidad del mismo; tal como lo reconoce la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la Casación N°2409-98-Callao:

“Tercero. [El] derecho de propiedad alude a una relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, derivándose la oponibilidad erga omnes de su derecho, de ahí que la doctrina clásica le atribuía un significado absoluto, y que actualmente su ejercicio solo pueda restringirse por las formas establecidas en la ley y la Constitución Política del Estado. (...) Sexto. [Del] carácter absoluto del derecho de propiedad deriva su signo de exclusividad, puesto que siendo un derecho que otorga las mayores facultades posibles sobre una cosa (...)”.

De ahí que, Gunther Gonzales Barrón (2013), defina la reivindicación “*(...) como el instrumento típico de la protección de la propiedad de todo tipo de bienes, por cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, en consecuencia, se le pone en posesión del bien para hacer efectivo el ejercicio del derecho*”. En el caso de autos, la demandante se irroga la titularidad registral del bien sub litis y, como consecuencia, pretende la reivindicación del mismo, esto es, que se le restituya la posesión. Por su parte, las demandadas, afirmaron ejercer la posesión del inmueble desde hace más de 25 años de forma pacífica, pública, continua y de buena fe.

Frente a tal conflicto, en una primera oportunidad, mediante **Sentencia N°119-2017-2JECI**, el A quo realizó el análisis de los supuestos que determinan la procedencia de la acción reivindicatoria, ello de conformidad con lo establecido en la Casación Nro. 4680-2009-Loreto, y son:

“*a)* Que el actor acredite su calidad de propietario; *b)* Que el demandado no acredite ningún derecho sobre el bien, puesto que el citado demandado puede

oponerse a la acción de reivindicación si cuenta con derecho real que habilite su posesión legítima del bien, lo que en consecuencia, da lugar, de ser el caso, al análisis de la oponibilidad de los derechos que existan entre las partes respecto del mismo bien, a efectos de determinar la ausencia del derecho del demandado para poseer determinado bien; *c)* Que el demandado debe encontrarse poseyendo el bien; y, *d)* que se identifique y determine el bien que es materia de litis (...).”

En ese sentido, a lo largo de la parte considerativa, el A quo estimó: (i) El bien se encontraba plenamente identificado, es más, ninguna parte cuestionó que el inmueble que se pretendía reivindicar era el mismo que ocupaban las demandadas. (ii) Tanto la escritura pública N°3163 de fecha 04 de noviembre de 2011 -inscrita con fecha 22 de diciembre de 2015-, como el asiento 0007 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N°P06097495, demostraban que Karla Dina Laguna Condori era propietaria del inmueble sub litis, enfatizando -al amparo de los Arts. 2012 y 2013 del Código Civil- que, toda persona -sin admitir prueba en contrario- tiene conocimiento del contenido de los asientos registrales, los cuales se presumen ciertos y surten todos sus efectos en la medida que no se rectifiquen o declaren inválidos judicialmente. (iii) Las demandadas afirmaron venir poseyendo el inmueble sub litis desde hace 25 años, con diversas constancias de posesión, sosteniendo que la mantenían inclusive al momento del litigio. (iii) Si bien es cierto, las demandadas aseguraban ostentar el derecho de posesión, no lo demostraban con ningún título, oponían la presunción iuris tantum (“el poseedor es reputado propietario”) contenida en el Art. 912 del Código Civil, la cual no es susceptible de oposición al propietario con derecho inscrito. Aunado a todo el razonamiento anterior, el A quo ratificó la inoponibilidad del supuesto derecho de posesión de las demandadas al derecho de propiedad de la demandante, con la aplicación del Art. 2022 del Código Sustantivo, toda vez que, en materia de conflictos de derechos reales sobre inmuebles, prevalece aquel que haya sido previamente inscrito. Siendo así, en el extremo que se pretende la reivindicación, el juzgador amparó la demanda.

Ahora bien, mediante la **Sentencia de Vista N°288-2018-3SC**, el Ad quem consideró que, de los fundamentos de hecho de la demanda -en buena parte reproducidos en el escrito de apelación- se apreciaba que las demandadas estarían oponiendo al demandante un título de propiedad, en la medida que estarían alegando “*haber adquirido el bien por usucapión*”, aseverando que el A quo “*debió analizar el mejor derecho de propiedad como categoría procesal de ‘punto controvertido’ pero no de ‘pretensión’ (...)*”,

amparándose para tal efecto en el acuerdo tomado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil realizado el año 2008 en Lima. Sin embargo, es menester analizar si es correcto lo señalado por la Tercera Sala Civil, a saber, la Conclusión Plenaria fue la siguiente:

“En un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación”.

Al respecto, cabe destacar que, según al tenor literal del acuerdo, para analizar y evaluar el título de propiedad del demandado, este debe ser “*invocado*” por dicha parte, lo cual es congruente con el propio Art. VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil (el fallo del juez se circunscribe a los hechos alegados por las partes); empero, de la revisión del escrito de contestación -e incluso de la propia reconvenición-, no se identifica ni una sola oración o párrafo en que las demandadas se irroguen la propiedad del bien en base a algún título, tampoco se observa que traten siquiera de oponerse por haber adquirido la propiedad por usucapión / prescripción adquisitiva de dominio, pues sustentan su defensa -y la propia reconvenición- en el mejor derecho de posesión. Y aún así, el Colegiado anuló el fallo inicial, ordenando que se propicie el contradictorio a efectos de verificar si la demandada adquirió el bien por usucapión, declarando improcedente la demanda si ese es el caso o, en su defecto, la declare fundada.

A mayor abundamiento, me permito hacer extensivo el fallo de la Corte Suprema en la Casación N°4148-2015-Apurímac, la cual establece que:

“Con la acción declarativa de dominio (o ‘mejor derecho de propiedad’) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento (...). Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En esa perspectiva, en [la Casación N°] 65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, compulsando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho a la propiedad, ha manifestado: “Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con reivindicación”, teniendo la misma naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria”.

En palabras de la Sala Civil de la Corte Suprema, el análisis del mejor derecho de propiedad atiende a la necesidad de esclarecer la incertidumbre jurídica que se deriva de

la oposición del título de propiedad del demandado al que ostenta el demandante, vale decir, el sujeto pasivo en el proceso debe invocar “*el mismo derecho sobre el bien*” del que se trate; no obstante, es evidente que ello no ocurre en el caso de autos, por lo que, mal hizo el Ad quem en anular la sentencia por ese fundamento.

Sin perjuicio de la crítica precedente, el proceso continuó y el A quo expidió la **Sentencia N°21-2019** sobre la base de lo decidido por la Tercera Sala Civil. En este punto, lo que resulta por demás llamativo es que, habiéndosele concedido a la defensa técnica de las demandadas una nueva oportunidad de oro para contrarrestar la demanda, esta fue desperdiciada, ya que, con la bajada de autos, el A quo corrió traslado a las partes para que se pronuncien sobre el nuevo punto controvertido, sin embargo, en lugar de estructurar fundamentos sólidos que den cuenta de la concurrencia de todos los elementos que les reputen como propietarias por vía de la usucapión, se limitaron a manifestar su consentimiento con el nuevo punto controvertido, ello no pasó inadvertido por el juzgador, quien al efectuar el análisis del ‘mejor derecho de propiedad’ estimó que:

“1.- (...) el Comedor Popular Santa Rosa de Lima II NO se ha pronunciado al respecto; y, la presidenta de la Asociación Juan Pablo II ha presentado el escrito del folio 255 donde no expresa nada respecto de este punto controvertido, vale decir no han sustentado en ninguna medida el “derecho de propiedad” que tendrían o que habrían adquirido, según el Superior en grado. 2.- (...). 3.- (...) las demandas NO han alegado en ningún momento ser propietarias del bien sub materia, sólo han alegado ser poseedoras y en todo caso tener mejor derecho de posesión; pero en el presente caso no se está discutiendo el mejor derecho de posesión, sino el derecho de propiedad de la demandante. (...) 4.- Sin perjuicio de lo anterior, con total objetividad, pronunciándome sobre el mejor derecho de propiedad establecido como punto controvertido por el Superior en grado, preciso que la demandante acredita fehacientemente ser propietaria del inmueble sub materia, su derecho de propiedad se encuentra inscrito en el asiento 0007 de la Partida Registral N° P06097495; en cambio, la Asociación Juan Pablo II y el Comedor Popular Santa Rosa de Lima II, NO tienen derecho de propiedad sobre el bien sub materia, sólo acreditan tener posesión del bien y alegan tener mejor derecho de posesión, pero ello no es materia del proceso; siendo así, en estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 2022° del Código Civil vigente debe prevalecer el

derecho de propiedad de la demandante Karla Dina Laguna Condori, sobre la posesión que detentan sobre el bien sub materia las instituciones demandadas”.

Por lo tanto, al concluir que la posesión de las demandadas -además de no ser un derecho- no es oponible al derecho de propiedad de la demandante, dispuso que las primeras restituyan la posesión del bien a favor de la segunda. Claro está que la parte perdedora recurrió el fallo.

En esta oportunidad, mediante **Sentencia de Vista N°904-2019-3SC**, el Ad quem consideró que sí se aplicó la norma correspondiente al caso, en la medida que la demandante acreditó ser propietaria del predio sub litis, por ende, tiene expedito el ejercicio de la reivindicación a efecto de conseguir la restitución de su bien; a su vez, señaló que el solo hecho de ejercer la posesión del inmueble no implica derecho sobre aquel, así como las constancias que corroboran la posesión ejercida no acreditan la calidad de propietarias. Asimismo, fue materia de análisis la alegada extinción de la propiedad de la transferente Martha Aguilar Paredes por abandono del bien durante 20 años, argumento que fue desestimado puesto que no opera automáticamente. Es así que, la Tercera Sala Civil confirmó la sentencia de primera instancia, fallo que motivó la interposición del recurso de casación.

Finalmente, mediante la **Casación N°754-2020**, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, en lo concerniente a la reivindicación y el mejor derecho de propiedad del caso concreto, refirió que el asiento 00007 de la Partida N°P06097495, acreditaba que la demandante era propietaria del inmueble sub litis, de modo que, al amparo del Art. 923 del Código Civil, tenía derecho a la restitución de su bien si no lo tenía bajo su poder, enfatizando lo siguiente:

“(…) para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del actor, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y en consecuencia, le sea restituido el bien inmueble sobre la cual recae la pretensión, mas no así implica pronunciamiento o examen de que sí la demandada tiene la posesión del bien por un determinado tiempo o como la propietaria anterior haya adquirido el bien materia de litis. Por tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento de su dominio y la restitución de la cosa a su propietario”.

Es así que, a través de los pronunciamientos de los órganos jurisdiccionales se deja claro lo siguiente respecto de la reivindicación: (i) Resulta imprescindible la acreditación del derecho de propiedad del accionante; (ii) No necesariamente implica el examen del derecho de propiedad del demandante y el que pueda invocar el demandado, como sí ocurre con el mejor derecho de propiedad; (iii) La mera alegación -y demostración- del ejercicio de la posesión por tiempo determinado no constituye un derecho que pueda oponer el demandado al accionante, debe probar que tiene legitimidad para poseer o, en su defecto, que adquirió la propiedad por usucapión; (iv) Tiene como consecuencia directa la restitución del bien a su propietario, a diferencia del mejor derecho de propiedad, que no tiene implícito dicho efecto.

b.- Respecto de la inexistente oposición de la adquisición de la propiedad por usucapión y la carencia de un título que legitime la posesión

Como es de conocimiento de la gran mayoría -por no decir la totalidad- de letrados, en virtud del Art. 927: “*La acción reivindicatoria (...) [n]o procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción*”. Con lo cual, cabe cuestionarse si, de haber ejercido una defensa legal apropiada, pudo haber tenido éxito la oposición basada en la adquisición del inmueble sub litis por prescripción adquisitiva. Pues bien, a tenor del Art. 950 del Código Civil: “*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*”. A mayor abundamiento, a través del Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación N°2229-2008-Lambayeque, la Corte Suprema aclara estos requisitos para dar origen al derecho de propiedad, de la siguiente manera:

“**a) la continuidad de la posesión** es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, (...), en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;

b) **la posesión pacífica** se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; (...);

c) **la posesión pública**, (...) resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y

no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida;

d) **como propietario**, (...), la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, (...).”

Pues bien, en el caso de autos, queda claro que las demandadas al no oponer en ningún sentido la adquisición del bien por usucapición, no pudieron manifestar haber adquirido la propiedad por la modalidad ordinaria o extraordinaria; sin embargo, no podría tratarse de la modalidad ordinaria, en la medida que requiere de justo título y atendiendo a los hechos concretos, no hacen referencia a ningún título que les haya conferido posesión ni mucho menos propiedad, por lo que, el análisis se centrará en la modalidad extraordinaria. De igual forma, al tratarse de personas jurídicas (la Asociación Juan Pablo II y el Comedor Popular Santa Rosa de Lima II) que litigan bajo el patrocinio de un solo abogado y alegaron poseer conjuntamente el inmueble sub litis (aunque una antes de la otra), podrían haber sostenido la usucapición de coposeedores, misma que no se encontraría prohibida por nuestro ordenamiento jurídico, pues según el Pleno Casatorio antes referido: “(...) *nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que de ver amparada su pretensión devendrían en copropietarios*”.

Bajo esas premisas: (i) En cuanto a la posesión continua por diez años, debe tenerse presente que, la Sentencia N°21-2019, basándose esencialmente en la Resolución de Alcaldía N°2053-2022-MDC de fecha 23 de octubre de 2002 -la cual reconoce a la nueva Junta Directiva (elegida el 05 de noviembre de 2001) del Comedor Popular Santa Rosa de Lima II ubicado en la Zona de Juan Pablo II – Cayma- estableció que: “*desde esa fecha se tiene conocimiento formal de la existencia del comedor y de su junta directiva*” y, por tanto, la parte demandada tenía la posesión del inmueble -precisamente- desde el 05 de noviembre de 2001, dicha conclusión se sustentaba también en el hecho de que los demás medios probatorios denotaban el ejercicio de la posesión incluso desde años anteriores (por ejemplo, 1993) y que se reconoció que tanto la demandada como su transferente (Martha Aguilar Paredes) nunca habían ejercido la posesión del inmueble. Al respecto, debo precisar que discrepo, toda vez que, para efectos de la prescripción adquisitiva, la posesión no debe evaluarse de forma aislada, sino en conjunto con los demás caracteres,

uno de ellos es la publicidad, y el Comedor Popular Santa Rosa de Lima II recién contó con personería jurídica inscrita en la Partida N°11047350 desde el 02 de marzo de 2005, vale decir, su existencia era conocida por todos sin admitir prueba en contrario a partir de esa fecha, ergo, su posesión debería contabilizarse recién desde aquella; sin perjuicio de ello, ya sea contabilizado el inicio de su posesión desde el 05 de noviembre de 2001 o el 02 de marzo de 2005, para la fecha (16 de marzo de 2016) en que se interpone la demanda, este requisito se habría configurado. (ii) En cuanto al carácter pacífico, no se aprecia que las demandadas hayan mantenido la posesión mediante actos violentos, por el contrario, acudieron antes las entidades públicas que viabilizarían el desarrollo de sus actividades en el inmueble de manera que su posesión no se viera perturbada por la carencia de documentación pertinente; (iii) En cuanto al carácter público, además de hacer conocer su posesión ante la municipalidad de Cayma, es evidente que, dada la naturaleza de sus actividades (comedor popular) la posesión que ejercieron desde sus inicios era de conocimiento general, por lo que, la propietaria de aquel entonces estaba en la posibilidad de oponerse durante todo ese período de tiempo; (iv) En cuanto al ejercicio de la posesión a título de propietario, las demandadas realizaron actos que demostraban su comportamiento como propietarias, toda vez que, a través de sus representantes legales gestionaron la construcción de diversas edificaciones que permitirían el desarrollo de sus actividades durante esos más de diez años, así como se procuró el reconocimiento municipal del local en el que pretendían llevar a cabo su objeto social, lo cual denota claramente el animus domini sobre el inmueble. En síntesis, dada la concurrencia de los elementos que configuran la prescripción adquisitiva de dominio, se advierte que resultaba bastante prometedor optar por avocar la defensa en este sentido.

Siguiendo la línea de ideas previa, resulta sorprendente que, su estrategia de defensa -y la propia reconvencción- se haya centrado en que ostentaban el mejor derecho de posesión, máxime si no contaban con ningún título y, de conformidad con la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, para evaluar que parte tiene mejor derecho de posesión: “(...) resulta necesario evaluar los títulos de los que nace el derecho de posesión a fin de determinar la existencia de un derecho preferente y oponible” (Casación 2566-2015-Ucayali).

c.- Respecto de la inconcurrencia de los presupuestos legales que facultan la demolición de las edificaciones en terreno ajeno

A lo largo del proceso, en segundo plano, la pretensión de demolición motivó fallos distintos por parte de los juzgadores de primera instancia, a raíz del análisis de los

presupuestos legales que permitirían la demolición de las construcciones efectuadas por las demandadas en el inmueble del demandante, los cuales se encuentran previstos en el Art. 943 del Código Civil: *“Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio (...)”*.

Por un lado, mediante la Sentencia N°119-2017-2JECI, se determinó que -al carecer de título válido- la posesión que ejercían las demandadas era ilegítima, por tanto, esta podía ser de buena fe o de mala fe, concluyendo lo siguiente: *“(...) su posesión es de mala fe pues a sabiendas que el bien o terreno se encontraba inscrito a nombre de otra persona tomaron posesión del bien inmueble y realizado edificaciones en él, máxime, el inmueble desde el 28 de febrero de 1986 ya pertenecía a Martha Isabel Aguilar Paredes por haberlo comprado de su anterior propietario (...)”*, en esa línea de ideas, posteriormente señala: *“La condición para la demolición a costo de la parte demandada de las construcciones existentes es que estas le perjudiquen al propietario del inmueble, si bien se ha acreditado la mala fe de la parte demandada en el ejercicio de la posesión, sin embargo, la demolición establece condiciones distintas, que no necesariamente debe asumirse como consecuencia de la mala fe en el ejercicio de la posesión”*, por lo que declara infundada la demanda en ese extremo. Siendo así, para el primer juzgador, la mala fe en el ejercicio de la posesión implica directamente la configuración del requisito de la mala fe en las edificaciones (inclusive si ello no es debidamente sustentado o siquiera probado por el accionante, pues de la revisión del escrito de demanda no se observa fundamentación de la pretensión de demolición, la cual -dada su particularidad- no es una pretensión accesoria), no así respecto del perjuicio que puede ocasionar al propietario, lo cual sí considera que debió haber sido motivado y acreditado.

Por otro lado, mediante Sentencia N°21-2019, se estableció que: *“(...) no se ha acreditado que esas edificaciones provisionales hayan sido hechas de mala fe, por lo que no puede aplicarse lo dispuesto en el artículo 943 del Código Civil vigente, que establece como derecho del propietario demoler las edificaciones que hubieran sido construidas en terreno ajeno de mala fe”*. En consecuencia, estimó que: *“(...) corresponde aplicar lo dispuesto en el artículo 941 del Código Civil, pues se presume que las edificaciones se han efectuado de buena fe toda vez que el bien estaba abandonado, además no se ha acreditado cuando se han realizado las edificaciones, si fue antes o después de la inscripción del derecho de propiedad de la primigenia propietaria del inmueble (...)”*, con lo cual, terminó declarando improcedente la demanda. Es así que, habiendo verificado

que la actora no sustenta ni prueba la pretensión de demolición, el segundo juzgador, resalta que el hecho de encontrarse con el inmueble abandonado hace presumir la buena fe en las edificaciones de las demandadas, este razonamiento comulga con el esgrimido por la Corte Suprema en la Casación N°1006-96-Callao, pues determinó que: “(...) dicha norma [Art. 943 del Código Civil] exige que se pruebe la mala fe del invasor que ha edificado”; vale decir, fue un desacierto del abogado demandante pretender que por invocar accesoriamente la demolición esta no requiera de valoración de fondo respecto de los presupuestos que la propia norma prevé.

En base a lo anterior, coincido con el Colegiado de la Tercera Sala Civil que, mediante Sentencia de Vista 904-2019-3SC confirmaron lo decidido por el A quo, quien estimó que lo más prudente era aplicar el Art. 941 del Código Civil, máxime si habiendo culminado la etapa probatoria no tendría la oportunidad de acreditar la concurrencia de ambos presupuestos (mala fe y perjuicio) -luego de la etapa impugnatoria- durante la ejecución de sentencia, donde solamente se podrá dar cumplimiento a lo dispuesto por el juez.

I.4.2. Análisis jurídico de orden adjetivo

a.- Respecto al incumplimiento de requisitos para la procedencia de la reconvención

Conforme se tiene de los actuados, en el mismo escrito de contestación -a través de un otrosí- las demandadas interponen reconvención solicitando que se declare su mejor derecho de posesión respecto del inmueble sub litis. Al respecto, por Resolución N°04, el A quo determinó lo siguiente:

“Que, el artículo 445° del Código Procesal Civil establece: (...) En caso que la pretensión reconvendida sea materia conciliable el juez para admitirla deberá verificar la asistencia del demandado a la audiencia de conciliación y que conste la descripción de la o las controversias planteadas por éste en el acta de conciliación extrajudicial presentada anexa a la demanda. (...) Que, (...) del acta de Conciliación de fojas dieciséis, se tiene que las demandadas no han asistido a dichas audiencias; en tal sentido, la reconvención formulada deviene en improcedente (...)”.

Frente a ello, las demandadas recurrieron la decisión del A quo, alegando esencialmente que: (i) Su pretensión de mejor derecho de posesión es conexa con la pretensión de reivindicación de la demandante, por lo que, al declararla improcedente se vulnera su

derecho al debido proceso y su derecho de acción, (ii) Se cometió un error al estimar que ambas demandadas no asistieron a la audiencia de conciliación, porque la representante de la Asociación de Vivienda Juan Pablo II sí estuvo presente -a través de su representante legal-, siendo que, se expidió el Acta de Conciliación N°189-2015 en el Expediente N°176-2015 por falta de acuerdo en vista de la inasistencia de la representante legal del Comedor Popular Santa Rosa de Lima únicamente. Solicitando así que *“se declare nula y se disponga que se admita a trámite”*.

Pues bien, mediante Auto de Vista N°426-2018-3SC, la Tercera Sala Civil observó que se el Acta de Conciliación que obra en autos es la número 0062-2016 emitida en el expediente número 0061-2016, mas no aquella a que hicieron referencia las demandadas en su escrito de apelación; en ese sentido, el Colegiado advirtió que solo asistió la demandante y ninguna de las demandadas, por ende, mucho menos se dejó constancia de la pretensión de mejor derecho de posesión que formularon en su reconvención. En consecuencia, el Ad quem resaltó que: *“(…) no es suficiente que concurra el demandado a la audiencia de conciliación extrajudicial sino que ‘deje constancia de la descripción de las controversias planteadas por este en el acta de conciliación extrajudicial, presentada anexa a la demanda’*, para finalmente confirmar la recurrida, decisión con la que me encuentro de acuerdo, toda vez que, si no se presentaron a la audiencia, mucho menos podría haberse dejado constancia de su pretensión reconvencional.

b.- Respecto a la motivación incongruente de la Sentencia de Vista N°288-2018-3SC

En principio, es menester destacar que, como ha explicado el máximo intérprete de la Constitución a través de reiterada jurisprudencia, en especial la Sentencia recaída en el Exp. N°728-2008-PHC/TC, el derecho a la debida motivación importa una garantía procesal que proscribire la arbitrariedad en la toma de decisiones judiciales, e implica que las mismas se nutran de la fundamentación de derecho que -de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente- corresponda aplicar al caso justiciable; a su vez, el principio de congruencia procesal, según expuso la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la Casación N°1266-2001-Lima, supone para el juzgador, la correspondencia que debe existir entre lo pretendido por las partes, los hechos alegados por aquellas y lo finalmente resuelto; en suma, puede colegirse que el sustento de toda decisión judicial, además de adecuarse al derecho efectivamente aplicable, debe enmarcarse objetivamente en las pretensiones y alegaciones de las partes, claro está, en la medida que se encuentren debidamente acreditadas.

Esclarecido lo anterior, tal como desarrolló el Tribunal Constitucional en la Sentencia recaída en el Expediente N°01856-2014-PA/TC, la motivación incongruente implica:

“(…) la falta de conformidad o correspondencia entre los elementos que conforman la motivación. En ese sentido, en la resolución no hay coordinación y correspondencia entre los argumentos y razones que la motivan. Como ejemplos, pueden mostrarse (…) incongruencias procesales como dar más de lo pedido (incongruencia ultra petita), dar menos de lo pedido (incongruencia infra petita), extender los alcances de la decisión a aspectos no planteados por las partes (incongruencia extra petita) u omitir pronunciarse respecto de los aspectos comprendidos en el caso (incongruencia citra petita)”.

Pues bien, tal como se pudo observar a lo largo del proceso, la parte accionante demandó la reivindicación del bien inmueble que estaba al momento del litigio en posesión de las demandadas, quienes -por su parte- indicaron que se encontraban en posesión pacífica, pública y continua durante más de veinte años, para sostener que ellas ostentaban el derecho de posesión respecto del referido inmueble (en ningún extremo opusieron haber adquirido el derecho de propiedad), y no solo en los fundamentos de hecho, de la revisión de la fundamentación legal, no se invoca la aplicación del Art. 950 del Código Civil, o cuando menos al Art. 927 en el extremo que determina la improcedencia de la reivindicación frente a quien adquirió el bien por prescripción; tan es así que, la pretensión reconvenzional que plantearon proponía el análisis del mejor derecho de posesión, no del derecho de propiedad. Inclusive, en el escrito de apelación contra la Sentencia N°119-2017-2JECI, la Asociación Juan Pablo II, además de la alegada -e infundada- vulneración a su derecho al debido proceso por no haberse suscitado la audiencia de pruebas y no permitir que las partes propongan los puntos controvertidos, continúa reproduciendo en buena parte los argumentos de la demanda, en los que expresamente señalan que se *“vulnera completamente el derecho de posesión que ostenta la demandada”*, *“no se ha valorado el derecho de posesión de la demanda”*, *“no se ha considerado el derecho de posesión de la demandada”*, sin hacer siquiera referencia a que en realidad quiso oponer el derecho de propiedad que habría adquirido por la usucapión. No obstante, en la Sentencia de Vista N°288-2018, se va más allá de lo que solicita la parte demandada tanto en su escrito de apelación como en el escrito de contestación, pues a pesar de que es inobjetable que las demandas oponen a la demandante *“su derecho de posesión”*, el Ad

quem interpreta que dicha parte opone el derecho de propiedad que habría adquirido por usucapión, lo cual ameritaba que se analice el mejor derecho de propiedad.

Al respecto, es menester destacar que, la Primera Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, a través de la Casación N°288-2012-Ica, estipuló que:

“(…) por el principio de congruencia procesal previsto en la segunda parte del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil se determina la emisión de sentencias incongruentes como: a) La sentencia ultra petita, cuando se resuelve más allá del petitorio o los hechos; b) La sentencia extra petita, cuando el Juez se pronuncia sobre el petitorio o los hechos no alegados; c) la sentencia citra petita, en el caso que se omita total pronunciamiento sobre las pretensiones (postulatorias o impugnatorias) formuladas; d) La sentencia infra petita, cuando el Juzgador no se pronuncia sobre todos los petitorios o todos los hechos relevantes del litigio; omisiones y defectos que infringen el debido proceso”.

En este caso, queda claro que, la parte afirma que poseyó el bien durante más de veinticinco años de forma pacífica, pública y continua, pero para sustentar -en sus propios términos- su derecho de posesión, no el derecho de propiedad; vale decir, los hechos que narran no tienen por objeto que el debate gire en torno al derecho de propiedad, porque las demandadas pretendían que se meritue y respete su mejor derecho de posesión; intención que queda plenamente corroborada con el sentido de su reconvención, y con el escrito de apelación, que en ningún extremo perseguía que se instaure como punto controvertido el análisis del mejor derecho de propiedad, empero, el Ad quem, resolvió más allá de lo peticionado, incurriendo en un fallo incongruente en la modalidad de Sentencia ultra petita.

CAPÍTULO II: EXPEDIENTE CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

II.1. Antecedentes

Número de Expediente	00367-2019-0-0401-JR-CI-02
Materia	Nulidad de Resolución Administrativa
Vía Procedimental	Proceso Ordinario
Demandante	Jesús Hernán Vela Lazo
Demandados	Municipalidad Provincial de Arequipa Instituto Municipal de Planeamiento

II.2. Etapas procesales y exposición de los hechos

II.2.1. Etapa postulatoria

a. Interposición de la demanda

El 25 de enero de 2019, Jesús Hernán Vela Lazo ejerció la acción contenciosa administrativa en contra de la Municipalidad “Distrital” de Arequipa, el Procurador Público del Gobierno Regional de Arequipa y el Gerente General del Instituto Municipal de Planeamiento; solicitando como primera pretensión principal que se declare: *“la nulidad parcial de la Resolución Gerencial Nro. 015-2018-MPA/IMPLA-GG en lo que corresponde a sus artículos 2° y 3°”*; como segunda pretensión principal: *“la nulidad total de la Resolución Gerencial Nro. 023-2018-MPA/IMPLA-GG por la que se declara la nulidad de oficio de la Resolución Gerencial Nro. 035-2017-MPA/IMPLA-GG y el artículo primero de la Resolución Gerencial Nro. 015-2018-MPA/IMPLA-GG”*; como tercera pretensión principal: *“La nulidad total de la Resolución Gerencial Nro. 039-2018-MPA/IMPLA-GG por la que se declara infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la demandante en contra de la Resolución Gerencial Nro. 023-2018-MPA/IMPLA-GG”*; todas ellas *“por haber transgredido [su] derecho al debido procedimiento administrativo y haber incurrido en vicios insubsanables que conforme a las causales contenidas en los artículos 10.1° y 10.2° del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General acarrearán indefectiblemente su nulidad”*, agregando que: *“como consecuencia de ello, su despacho deberá dejar sin efecto jurídico, las resoluciones recurridas ordenando a la Entidad demandada que restablezca todo derecho que [le] asista y que haya sido conculcado como consecuencia de los actos administrativos”*

cuestionados, debiendo adoptar las medidas necesarias para tal fin". El actor sustentó su demanda en los hechos que a continuación se detallan:

+ Como antecedente, relató que el 11 de diciembre de 1990 la MPA expidió la Resolución Municipal Nro. 850-R que aprobó los estudios definitivos de la habilitación urbana con fines de vivienda R-3 a llevarse a cabo en el predio La Bedoya de propiedad de Hernán Vela Corrales en Sachaca, siendo que, en mérito a dicha resolución se expidió el Certificado de Zonificación y Vías Nro. 274-2014-MPA/GDU/SGAHC en el que se establece que la zonificación del predio en cuestión equivale a la zonificación de Residencial de Media Densidad (RDM 1). No obstante ello, indicó que la Ordenanza Municipal Nro. 961 por la cual se aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 le otorgó al predio La Bedoya la zonificación de "reserva paisajista", por lo que mediante el expediente Nro. 9673-2017 efectuó el reclamo ante la MPA, expidiéndose la Resolución Gerencial Nro. 035-2017-MPA/IMPLA-GG, mediante la cual se establece la zonificación residencial del predio La Bedoya de media densidad (RDM1) disponiéndose también la modificación del Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano. A su vez, refirió que, mediante Resolución Gerencial Nro. 008-2018-MPA/IMPLA-GG se declaró la nulidad de la de oficio de la Resolución Gerencial Nro. 035-2017-MPA/IMPLA-GG por lo que habiéndose impugnado la primera se expidió la Resolución Gerencial Nro. 015-2018-MPA/IMPLA-GG, la cual declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución Gerencial Nro. 008-2018-MPA/IMPLA-GG, posteriormente la Resolución Gerencial Nro. 023-2018-MPA/IMPLA-GG declaró la nulidad de oficio de Resolución Gerencial Nro. 035-2017-MPA/IMPLA-GG y del artículo 1 de la Resolución Gerencial Nro. 015-2018-MPA/IMPLA-GG y, habiéndose interpuesto recurso de reconsideración en contra de la misma, éste fue declarado infundado mediante la Resolución Gerencial Nro. 039-2018-MPA/IMPLA-GG

+ En cuanto a la nulidad parcial de la Resolución Gerencial Nro. 15-2018, señaló que, si el IMPLA tenía la intención de declarar la nulidad de un acto administrativo se debió cumplir con el artículo 113.2.3 del TLPAG, lo que no sucedió, más aún no se ha precisado en qué causal del artículo 10 del TLPAG se sustenta la presunción nulidisciente (de oficio), es decir no se establece si el acto administrativo cuestionado ha vulnerado: (i) la Constitución, la ley o alguna norma reglamentaria o (ii) si existe

el defecto u omisión de alguno de los requisitos de validez, existiendo falta de precisión en cuanto al supuesto en el que presuntamente se sustenta la nulidad que se pretendía “impulsar”, por lo que se habría vulnerado el derecho al debido procedimiento administrativo y el ejercicio al derecho de defensa del demandante puesto que no se habría podido ejercer su defensa a cabalidad por desconocerse la o las causales por las que se pretendía anularlo.

+ En cuanto a la nulidad total de la Resolución Gerencial 23-2018 resaltó que, (i) con anticipación a su emisión solicitó que se declare la nulidad de los artículos segundo y tercero de la Resolución Gerencial Nro. 015-2018-MPA/IMPLA-GG, sin embargo la referida resolución no indica nada respecto de la nulidad solicitada, vulnerándose el principio de legalidad y el principio del debido procedimiento administrativo, adoleciendo de inexistencia de motivación, puesto que teniendo la obligación de pronunciarse respecto de lo solicitado y no habiéndolo hecho; (ii) no precisa a que etapa del procedimiento administrativo se retrotraería el mismo a raíz de la declaración de nulidad, vulnerándose así el derecho de defensa; (iii) no existe motivación alguna en la que se sustente porque ambas Resoluciones Gerenciales agravan al interés público, tampoco se menciona que derechos fundamentales se habrían lesionado, quedando en evidencia que existen vicios en la motivación del acto administrativo; (iv) a través del documento signado con número 9673-2017 se solicitó la corrección del error material por omisión administrativa en la que había incurrido la MPA, al considerar el predio de 52,900.00 m² en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 como “reserva paisajista”, mas no se solicitó el reconocimiento de la Resolución Municipal Nro. 850-R.

+ En cuanto a la nulidad total de la Resolución Gerencial 39-2018, señaló que, el IMPLA habría manipulado el tenor de la petición formulada que dio inicio al procedimiento administrativo, con el propósito de desconocer la validez de la Resolución Municipal 850-R y declarar la nulidad de la Resolución Gerencial Nro. 035-2017-MPA/IMPLA-GG, ya que no se habría solicitado el reconocimiento de los alcances de la Resolución Municipal 850-R; considerando que tanto esta resolución como su predecesora incurren en una deficiente y en algunos casos inexistente motivación, habiéndose expedido bajo un procedimiento irregular que atentaría contra el principio de legalidad, el derecho al debido procedimiento administrativo,

concluyendo que debe declararse su nulidad al encontrarse inmersa en las causales contenidas en el artículo 10.1 y 10.2 del TLPAG.

Para acreditar sus dichos, la demandante ofreció los siguientes medios probatorios:

+ Documentos:

- (i) La Resolución Municipal N°850-R, de fecha 11 de diciembre de 1990.
- (ii) El certificado de zonificación y vías N°274-2014-MPA/GDU/SGAHC, de fecha 08 de agosto del 2014.
- (iii) El Plan de Desarrollo metropolitano de Arequipa 2016-2025.
- (iv) El documento signado con Número de expediente 9673-2017.
- (v) La Resolución Gerencial N° 035-2017-MPA/IMPLA-GG.
- (vi) La Resolución Gerencial N° 008-2018-PA/IMPLA-GG.
- (vii) La Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA-GG.
- (viii) El documento con registro de Trámite Documentario N° 41592.
- (ix) La Resolución Gerencial N° 023-2018-MPA/IMPLA-GG.
- (x) La Resolución Gerencial N° 039-2018-MPA/IMPLA-GG.
- (xi) Las Partidas Registrales N° 04018151 y 04018152 (en la subsanación).

+ Exhibiciones:

- (i) La exhibición del expediente administrativo en el que se expidieron las Resoluciones cuestionadas, para lo que solicita se oficie al IMPLA.

Cabe resaltar que, mediante escrito de fecha 30 de enero de 2019, la parte demandante advirtió que los medios probatorios ofrecidos fueron adjuntados en copia simple, por lo que procedió a presentarlos en copia certificada, resaltando que el Plan Director Metropolitano de Arequipa 2016-2025, figura en medio magnético (CD) dada la voluminosidad del contenido.

b. Admisión de la demanda

En un primer momento, mediante Resolución Nro. 01, de fecha 04 de marzo de 2019, se declaró *inadmisibile* la demanda, dado que (i) ofreció como medio probatorio el PDM de

Arequipa 2016-2025, pero no lo adjuntó, al respecto debe precisarse que la resolución bajo comentario únicamente provee el escrito 9949-2019, es decir, el escrito de demanda del 05 de enero del 2019, mas no el escrito de fecha 30 de enero de 2019, en el cual la parte demandante cumplió con adjuntarlo; (ii) se ofreció el documento signado con N° de expediente 9673-2017, pero se anexó el documento signado con N°048-2017-MPA/IMPLA-ECN que no fue ofrecido como medio probatorio, por lo que se le solicitó que aclare si se trata del mismo documento o, en su defecto, cuál desea presentar; (iii) se anexó la copia literal de las partidas registrales N°04018151 y N°04018152, sin embargo no las había ofrecido como medio probatorio; y, (iv) finalmente, se le requirió que acredite la notificación de la resolución impugnada N°039-2018-MPA/IMPLA-GG para computar el plazo de la interposición de la demanda. Consecuentemente, se le concedió el plazo de tres días para que se subsane las observaciones descritas, ello bajo apercibimiento del rechazo de la demanda y archivo del expediente.

Posteriormente, en mérito a la subsanación de fecha 21 de marzo de 2019, obrante de folios 156 a 157, complementada con el escrito de aclaración de fecha 28 de marzo de 2019, obrante a folios 130, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante Resolución Nro. 02, de fecha 03 de mayo de 2019, *admitió a trámite* la demanda sobre acción contencioso administrativa interpuesta Jesús Hernán Vela Lazo en contra de la Municipalidad Provincial de Arequipa y al Instituto Municipal de Planeamiento, con emplazamiento del Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Arequipa, en la vía del Proceso Especial, concediendo a los demandados el plazo de 10 días hábiles para ejercer su derecho de defensa, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía, así también, ordeno al Instituto Municipal de Planeamiento presentar el Expediente Administrativo en el plazo de 15 días hábiles.

c. Contestación

El 12 de junio de 2019, la Municipalidad Provincial de Arequipa (representada por su procurador público Mario Farfán Carrillo) contestó la demanda, negándola en todos sus extremos y solicitando que la misma sea declarada infundada, para tal efecto, absolvió el traslado en los siguientes términos:

- + En principio, sostuvo esencialmente que lo manifestado por la parte demandante en cuanto a las emisiones de los actos administrativos de la municipalidad es cierto.

+ Asimismo, señaló que es falso que el contenido de la Resolución Gerencial 015-2018-MPA/IMPLA-GG sea irregular porque se sustentó en una Ordenanza Municipal y el Art. VII del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444.

+ De otro lado, refirieron que no se suscitó abuso de autoridad, sino que hubo agravio al interés público, siendo que, previamente a la emisión de los actos administrativos cuestionados por el demandante, se tuvo en cuenta los artículos VII del Título Preliminar y 5 del TUO de la Ley 27444.

Ahora bien, respecto a los hechos en que fundaba su defensa, se tiene lo siguiente:

+ Afirmaron que, con la interposición del recurso de reconsideración, el administrado fue el que motivó la emisión de la Resolución Gerencial 15-2018 de fecha 23 de mayo de 2018 (que resolvió declarar fundada su impugnación contra la Resolución Gerencial Nro. 008-2018 y que se notifique al administrado que el IMPLA impulsaría la nulidad de la Resolución Gerencial 35-2017 de fecha 17 de julio de 2017, otorgándole cinco días para ejercer su defensa).

+ Frente a ello, detallaron que el demandante dedujo la nulidad de los artículos segundo y tercero de la Resolución Gerencial 15-2018, lo que motivó la emisión de la Resolución Gerencial 23-2018, que declaró la nulidad de oficio de la Resolución 35-2017, y la nulidad del artículo primero de la Resolución Gerencial 15-2018.

+ Acto seguido, indicaron que el accionante interpuso reconsideración contra la Resolución Gerencial 23-2018, lo que motivó que la MPA emita la Resolución Gerencial 39-2018 de fecha 26 de octubre de 2018, que declaró infundado su recurso y dio por agotada la vía administrativa.

+ Por último, enfatizaron que las resoluciones administrativas fueron emitidas por la MPA a través del IMPLA, bajo el Art. IV del Título Preliminar de la Ley 27444, es decir, bajo los principios del debido procedimiento, legalidad, razonabilidad, imparcialidad, verdad material; y, fueron debidamente motivadas al amparo del Art. 6 de la referida ley, por lo que no incurrirían en las causales de nulidad previstas por el Art. 10 de la normativa en mención.

Para acreditar sus dichos, la demandada ofreció el mérito probatorio del expediente administrativo y sus actuados, indicando que deberá ser remitido por la Gerencia del Instituto Municipal de Planeamiento.

d. Admisión de la contestación

Mediante Resolución Nro. 03, de fecha 23 de julio de 2019, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa tuvo por contestada la demanda por la Municipalidad Provincial de Arequipa representada por su procurador público municipal; de otro lado, no pasó inadvertido por el juzgador que el requerimiento efectuado por Resolución Nro. 01 no fue cumplido, por lo que, dispuso se presenten las copias certificadas del expediente administrativo en el plazo de quince días, bajo responsabilidad.

e. Saneamiento del proceso y fijación de puntos controvertidos

Una vez recibidas las copias certificadas del expediente administrativo, mediante Resolución Nro. 07, de fecha 28 de enero de 2020, habiéndose constatado la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, se resolvió: *“Declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y por tanto saneado el proceso, precluyendo toda petición referida, directa o indirectamente, a la validez de la relación citada”*. Además, como establece el Art. 27.1 de la Ley del Proceso Contencioso Administrativo, en el referido auto se fijaron como puntos controvertidos:

- (a) Determinar si al emitir la Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA-GG en sus artículos 2 y 3, la Resolución Gerencial N° 023-2018-MPA/IMPLA-GG y la Resolución Gerencial N° 039-2018-MPA/IMPLA-GG, se ha transgredido el derecho al debido procedimiento del recurrente al haberse incurrido en vicios insubsanables.
- (b) Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA-GG en sus artículos 2 y 3 y la nulidad total de la Resolución Gerencial N° 023-2018-MPA/IMPLA-GG y la Resolución Gerencial N° 039-2018-MPA/IMPLA-GG.

II.2.2. Etapa probatoria

Al amparo de la normativa previamente citado y, en el mismo acto (Resolución Nro. 07), el juzgador admitió los siguientes medios probatorios:

+ A la parte demandante:

Documentos:

- (i) Copia literal de las Partidas Registrales N° 04018151 y 04018152.

- (ii) Copia certificada de la Resolución Municipal N° 850-R.
- (iii) Copia certificada de zonificación y vías N° 274-2014-MPA/GDU/SGAHC.
- (iv) CD del Plan de Desarrollo metropolitano de Arequipa 2016-2025.
- (v) Copia simple del documento signado con N° de expediente N° 9673-2017.
- (vi) Copia certificada de la Resolución Gerencial N° 035-2017-MPA/IMPLA-GG.
- (vii) Copia certificada de la Resolución Gerencial N° 008-2018-PA/IMPLA-GG.
- (viii) Copia certificada de la Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA-GG
- (ix) Copia certificada del Registro de Trámite Documentario N° 41592.
- (x) Copia certificada de la Resolución Gerencial N° 023-2018-MPA/IMPLA-GG.
- (xi) Copia certificada de la Resolución Gerencial N° 039-2018-MPA/IMPLA-GG.
- (xii) CD del Plan Director Metropolitano de Arequipa 2016-2025

+ A la parte demandada:

- (i) El expediente administrativo que dio lugar a la presente causa.

Culminado el saneamiento probatorio, el juzgador dispuso prescindir de la realización de la Audiencia de Pruebas, facultad que además de estar prevista por el Art. 27.1 de la Ley 27584 (al contemplar que: *“Sólo cuando la actuación de los medios probatorios ofrecidos lo requiera, el Juez señalará día y hora para la realización de una audiencia de pruebas”*), comulga con la prerrogativa (Juzgamiento Anticipado del Proceso) contenida en el Art. 473° del Código Procesal Civil -aplicable supletoriamente-, en la medida que establece: *“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 (...)”*; con lo cual, el llamado de autos a Despacho para sentenciar fue adecuadamente ordenado.

II.2.3. Etapa decisoria

Mediante Resolución Nro. 09, de fecha 30 de diciembre de 2020, se expidió la Sentencia N°104-2020-2JC-AREQUIPA, la cual, luego del análisis del expediente administrativo y los fundamentos de las partes, estimó lo siguiente:

+ “(...) [L] las resoluciones se han expedido al amparo del principio de Verdad Material y por ende la nulidad se ha declarado conforme a lo previsto en el inciso 1) del artículo 10° de la Ley 27444, por cuanto al accederse en primera instancia a la petición del demandante se vulneró dicha norma”.

+ “(...) [S]í se han configurado los supuestos de lesividad al interés público y a los derechos fundamentales, por lo tanto, la nulidad de oficio ha sido declarada conforme a la norma pertinente”.

+ “(...) [L]a Municipalidad ha procedido conforme a Ley, pues antes de declarar la Nulidad de oficio ha hecho conocer al demandante su intención nulificante; y, además ha conferido al demandante el derecho de hacer valer sus argumentos o defensa al respecto (...), el demandante en el procedimiento administrativo ha presentado los descargos correspondientes y además ha impugnado todas las decisiones que le perjudicaban, ha tenido oportunidad probatoria y las resoluciones han sido debidamente motivadas, por lo que NO habría vulneración alguna al debido procedimiento administrativo”.

+ “En relación a la falta de pronunciamiento sobre su petición de nulidad formulada en contra de los artículos 2° y 3° de la Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA-GG, se tiene que el pedido de nulidad implícitamente ha sido desestimado, desde el momento en que se ha tramitado adecuadamente la intención de la Municipalidad de declarar la Nulidad de oficio de las resoluciones expedidas con anterioridad”.

+ Respecto a Retrotraer el procedimiento al momento en que se produjo el vicio, se tiene que en realidad esta es una petición que no corresponde, por cuanto se está declarando la nulidad de todo el procedimiento iniciado por el demandante al advertirse que no tiene sustento alguno, por la inexistencia de la Resolución Municipal N° 850-R.

En tal virtud, el juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, concluyó que no se habían acreditado ninguna de las causales de nulidad alegadas en la demanda, por lo tanto, falló:

+ Declarando INFUNDADA en todos sus extremos la demanda contenciosa administrativa interpuesta por Jesús Hernán Vela Lazo, en contra de la Municipalidad

Provincial de Arequipa, el Gerente General del Instituto Municipal de Planeamiento, con citación del Procurador Público Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

+ Librando a la parte vencida del pago de costas y costos del proceso.

II.2.4. Etapa impugnatoria

a. De la primera impugnación de sentencia

Habiéndose notificado la Sentencia, la parte demandante procede a apelarla a efecto de que: “(...) *el superior en grado (...), revoque la sentencia y reformándola declare fundada [la] demanda*” y “*en el supuesto negado que [la] pretensión revocatoria sea desestimada, (...) declar[e] la nulidad de la sentencia, por adolecer de vicios que vulneran [sus] derechos constitucionales (...)*”, ello sobre la base de los siguientes argumentos:

+ Alegó que existe una evidente incongruencia entre los puntos controvertidos fijados en el proceso en los que debía analizarse si existían vicios de nulidad en el procedimiento administrativo en el que se expidieron las resoluciones cuestionadas, sobre los cuales necesariamente debía pronunciarse la sentencia, mas no sobre si la Resolución Municipal N°850-R era verdadera o no.

+ Indicó que en a propósito de la acreditación de la existencia de dicha resolución, de conformidad con el Art. 46.1 de la Ley 27444, quien debía probar la existencia del acto administrativo es la entidad administrativa, sin perjuicio de ello, agrega que en el expediente administrativo obran copias certificadas de la Resolución Municipal N°850-R de fecha 23 de abril de 2015 y si no tiene en su poder actuados del expediente administrativo que le dieron origen sería porque el procedimiento fue llevado a cabo por su padre en el año 1990.

+ Señaló que según el A quo las resoluciones cuestionadas se expidieron al amparo del principio de verdad material, no obstante, no reparó en que la nulidad de oficio se inició contraviniendo el Art. 113.2 de la Ley 27444, tampoco que en la resolución que notifica que se impulsaría la nulidad de oficio no se precisó la causal en que se sustentaba la pretensión nulidiciente vulnerando su derecho de defensa; destacando que su petición con número de expediente 9673-2017, tenía por objeto la corrección del error material por omisión administrativa en que había incurrido el PDM 2015-2016, no el reconocimiento de los alcances de la Resolución Municipal N°850-R.

+ Refirió que no se ha considerado que el acto administrativo debía comprender todas las cuestiones planteadas por los administrados (Art. 5.4 de la Ley 27444), que el acto administrado goza de presunción de validez (Art. 9), destacando que en las resoluciones recurridas no se motivó porque el acto administrativo declarado nulo agravaba el interés público o derechos fundamentales.

+ Manifestó que la Sentencia adolecía de motivación aparente (en la medida que el sustento del agravio al interés público o la lesión a derechos fundamentales debía desarrollarse en las resoluciones cuestionadas judicialmente, no debían ser desarrolladas por el juzgador en la Sentencia del presente proceso) y motivación inexistente (en la medida que no se analizó su alegación consistente en que no tuvo que declararse la nulidad de oficio de las resoluciones 35-2017 y 15-2018 porque no se realizó un juicio de subsunción que acredite las normas legales que vulneraron las resoluciones o qué requisitos de validez no reúnen), lo cual transgrede su derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

+ Concluyó destacando que, por tales fundamentos, se incurre en errores in iudicando e in procedendo que le generan perjuicio de naturaleza personal y económica, en tanto se vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso.

Una vez calificado el recurso, mediante Resolución Nro. 10, de fecha 03 de febrero de 2021, se concedió la *apelación con efecto suspensivo* a favor de Jesús Hernán Vela Lazo, contra la Sentencia N°104-2020-2JC; y, se dispuso la elevación del Expediente.

Mediante Resolución Nro. 11, del 23 de abril de 2021, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa señaló el día 12 de mayo de 2021 para la realización de la vista de la causa, a las nueve horas; a la cual únicamente concurrió la defensa legal del demandante, así consta en el Acta de Audiencia Pública de folios quinientos tres.

Una vez realizada, el Colegiado expidió la Sentencia de Vista N°420-2021-2SC (Resolución N°15), de fecha 28 de junio de 2021, en la cual se puede apreciar lo siguiente:

- El Colegiado de la Tercera Sala Civil verificó que, la sentencia impugnada no se ha efectuado una debida motivación respecto a la totalidad de lo solicitado por el demandante; ello en la medida que, si bien el A quo se ha centrado en determinar si la Resolución Municipal N°850-R de fecha 11 de diciembre de 1990, emitida en el expediente N°72336-835, a nombre de Hernán Vela Corrales, es verdadera

o no, si fue emitida en su época o no, y si debe ser considerada para los efectos del PDM 2016- 2025; sin embargo, el mismo no ha efectuado un análisis detallado relacionado a las causales invocadas por el demandante.

- Adicionalmente, estimó que el A quo no efectuó un análisis detallado relacionado a las causales invocadas por el demandante, entre las que figuran: A) Con motivo de la pretendida nulidad parcial de la Resolución Gerencial N°15-2018: No se analizó la alegación consistente en que la nulidad de oficio se inició contraviniendo el artículo 113.2 del T.U.O. de la Ley 27444, así como que en dicha resolución no se ha precisado en qué causal del artículo 10 de dicha Ley se sustentaba la presunción nulidiscente. B) Con motivo de la pretendida nulidad de la Resolución Gerencial N°23-2018: (B.1) No se analizó la alegación consistente en que en la parte considerativa de la dicha resolución no existe motivación alguna en la que se sustenta por qué la Resolución Gerencial 35-2017 y el artículo primero de la Resolución Gerencial 15-2018, agravan al interés público, mucho menos se menciona qué derechos fundamentales habrían sido lesionados; (B.2) tampoco el argumento consistente en que en la resolución cuestionada no se ha precisado qué norma constitucional, legal o reglamentaria han vulnerado tales resoluciones, como tampoco señala cuál es el defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez de dichos actos administrativos que ameriten su declaratoria de nulidad; (B.3) de igual forma, no se valoró que antes de la emisión de la resolución cuestionada, solicitó la nulidad de los artículos segundo y tercero de la Resolución Gerencial 15-2018 (mediante su escrito de descargo), indicado que debía retrotraerse el procedimiento al momento de la expedición de un nuevo acto administrativo en el que, con suficiencia sustentase las razones que habrían llevado a dar inicio a un procedimiento administrativo de nulidad de oficio, sin embargo, sostuvo que en la mencionada Resolución Gerencial 23-2018 no hubo pronunciamiento alguno respecto del mismo, argumentos respecto de los cuales el A quo no explicó por qué no cabía aplicar el numeral 4 del Art. 5 (referido a que el acto administrativo debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administradas) y el Art. 211 de la Ley 27444 (relativo a los presupuestos legales para la declaración de la nulidad de oficio). C) Con motivo de la pretendida nulidad de la Resolución Gerencial N°39-2018: No se analizó el argumento consistente en que dicha resolución incurría en una motivación

inexistente debido a que no analizó los argumentos expuestos en su recurso de reconsideración, ni sustentó las razones por las que éstos debían ser acogidos o no, sino sólo se ha limitado a transcribir el Informe N° 192-2018-MPA-SG, así como no habría tomado en cuenta que de conformidad con el Art. IV del Título Preliminar de la Ley 27444, el principio del debido procedimiento consagra el derecho de los administrados, entre otras cosas, a obtener una decisión motivada y fundada en derecho.

- En ese sentido, el Colegiado de la Segunda Sala Civil consideró que, la motivación efectuada en la recurrida es incongruente, vulnerándose así el derecho al debido proceso del justiciable, pues, resulta un imperativo constitucional que éste obtenga de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; siendo que, al advertir vicios que afectan los derechos constitucionales del demandante, no resultaba factible complementar el fallo inicial (vale decir, revocarlo), por lo que, declaró NULA la Sentencia N°104-2020-2JC-AREQUIPA y ordenó que el Juez A quo “*emita nuevo pronunciamiento conforme a ley y a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución*”.

b. De la segunda impugnación de sentencia

Pues bien, contando con el fallo del Superior en grado, por Resolución Nro. 16 de fecha 29 de octubre de 2021 se hizo de conocimiento a las partes la bajada de autos y, siendo su estado, se dispuso el ingreso de autos al Despacho para emitir la Sentencia respectiva; no obstante, en vista de la solicitud de informe oral del letrado defensor del demandante, mediante Resolución Nro. 17 se señaló como fecha para la realización de dicha diligencia el 06 de abril de 2022, la cual se realizaría de forma virtual por el aplicativo de Google Meet; siendo que, posteriormente, se accedió al pedido de informe oral del procurador público de la parte demandada mediante Resolución Nro. 18, no obstante, tal como consta figura en la Constancia de la diligencia, únicamente informó el abogado del demandante.

Es así que, por Resolución N°19, de fecha 01 de junio de 2022, se expidió la Sentencia N°36-2022, en cuya virtud, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, guiado por las precisiones del Superior, estimó que:

+ Lo que realmente pretendía el demandante era el reconocimiento y respeto a la Resolución Municipal N° 850-R emitida a nombre de Hernán Vela Corrales; por su

parte la Municipalidad Provincial, con las resoluciones expedidas y cuestionadas en este proceso, lo que pretende es la no aplicación ni el reconocimiento de los efectos de la Resolución N° 850-R emitida a nombre de Hernán Vela Corrales, argumentando para ello su falsedad, la inexistencia de expediente y sobre todo que el administrado no ha acreditado su autenticación.

+ Aplicando el Principio de Verdad Material, no se tiene certeza de la falsedad de la Resolución Municipal N° 850-R emitida a nombre de Hernán Vela Corrales.

+ Se ha acreditado fehacientemente que en esas resoluciones se ha vulnerado el debido procedimiento administrativo en su componente de motivación de las decisiones administrativas, pues no se han pronunciado sobre los aspectos y cuestiones planteadas por el demandante al formular sus recursos de reconsideración y no asumir posiciones objetivas al momento de decidir lo peticionado por el demandante.

+ En las resoluciones cuestionadas se han limitado a analizar la veracidad o falsedad de la Resolución Municipal 850-R emitida a favor de Hernán Vela Corrales, y sin tener certeza de ello y sin proceso judicial previo o resolución administrativa han determinado su falsedad, aspecto que a pesar de los indicios no puede ser meritado en esta instancia por no ser materia controvertida.

Frente a tales consideraciones, renovó su fallo de la siguiente manera:

+ Declarando FUNDADA en parte la demanda, en consecuencia, declaró: i) La nulidad parcial de la Resolución Gerencial Nro. 015-2018-MPA/IMPLA-GG en sus artículos segundo y tercero. ii) La nulidad total de la Resolución Gerencial Nro. 023-2018-MPA/IMPLA-GG, por la que se declara la nulidad de oficio de la Resolución Gerencial Nro. 035-2017-MPA/IMPLA-GG y el artículo primero de la Resolución Gerencial Nro. 015-2018-MPA/IMPLA-GG. iii) La nulidad total de la Resolución Gerencial Nro. 039-2018- MPA/IMPLA-GG, por la que se declara infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la demandante en contra de la Resolución Gerencial Nro. 023-2018- MPA/IMPLA-GG.

+ Declarando IMPROCEDENTE la demanda en lo demás.

+ Dejando constancia de la exoneración del pago de costas y costos del proceso.

En vista del sentido del fallo de la nueva Sentencia, esta vez fue la parte demandada quien procede a apelarla a efecto de que: “(...) *la instancia Superior lo revoque, declarándola nula e insubsistente y reformándola se declare infundada la demanda*”, ello sobre la base de los siguientes argumentos:

+ En principio, afirma que la MPA emitió los actos administrativos cuestionados bajo los principios previstos en el Art. IV del Título Preliminar del TUO de la Leu 27444.

+ Asimismo, refirió que los considerandos cuarto, quinto, sexto y séptimo de la sentencia, no se encuentran debidamente sustentados conforme al numeral 3) del artículo 139 y artículo 5 de la Constitución concordante con el numeral 5) del artículo 50 del T.U.O. del Código Procesal Civil y artículo 12 de, T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial, deviniendo en una motivación aparente e incongruente, por tanto, devendría en nula.

+ De igual forma, indicó que el juzgador no analizó el expediente administrativo y todos sus actuados, deslegitimizando los actos administrativos emitidos por el gobierno provincial, declarándolos nulos sin que se disponga que la demandada califique nuevamente las observaciones y/o omisiones advertidas, toda vez que, la parte demandante ni el juzgado habrían precisado en qué causales de nulidad han incurrido las resoluciones anuladas arbitrariamente.

+ Agregó que “*no existe agravios al interés público, no se lesiona derechos fundamentales, ni menos se haya omitido la motivación, (...), por lo que se ha exagerado con el abuso del derecho por parte del Juzgador de anular las Resoluciones Administrativas*”.

+ Finalmente, destacó que tales errores de hecho y derecho les causan agravios administrativos en tanto están imposibilitados de ejercer sus competencias en materia del Plan de Desarrollo Urbanístico Provincial, por lo que considera debe revocarse la impugnada.

Una vez calificado el recurso, mediante Resolución Nro. 20, de fecha 23 de junio de 2022, se concedió la *apelación con efecto suspensivo* a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa, en contra de la Sentencia N°36-2022; y, se dispuso la elevación del Expediente al Superior.

Mediante Resolución Nro. 21, del 08 de agosto de 2022, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa señaló el día 08 de setiembre de 2022 para la realización de la vista de la causa; a la cual únicamente acudió la defensa legal del demandante, así consta en el Acta de Audiencia Pública de folios quinientos noventa y dos.

Es así que, luego de realizada, mediante Sentencia de Vista N°412-2022-2SC (Resolución N°24), de fecha 02 de noviembre de 2022, el Colegiado Superior procedió a emitir pronunciamiento sobre la impugnación concedida contra la Sentencia N°36-2022, estimando lo siguiente:

+ Del análisis del recurso interpuesto, los magistrados convinieron que si bien se indica que la sentencia bajo revisión adolece de motivación aparente e incongruente pues no habría sido emitida según el numerales 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución concordante con el numeral 5) del artículo 50 del T.U.O. del Código Procesal Civil y artículo 12 del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial ; no especifica de manera clara y expresa de qué manera considera que se ha vulnerado las normas legales antes descritas, ya que sólo se limita a señalar que las resoluciones administrativas anuladas han sido emitidas bajo los principios del procedimiento administrativo conforme al artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N° 27444, siendo demasiado genérico el agravio alegado por la parte apelante, consistente en que el juzgador no ha efectuado un estudio y análisis del expediente administrativo y sus actuados.

+ Siendo así, resaltaron que el A quo ha cumplido con motivar cada una de las pretensiones planteadas por el demandante, haciendo mención no sólo a las normas aplicables al caso, sino también subsumiendo los hechos expuestos por las partes al derecho correspondiente; resultando claro que la sentencia recurrida se encuentra debidamente motivada, pues, desarrolla una clara exposición de las razones por las cuales se determinó lo decidido, no advirtiendo así que exista alguna arbitrariedad a la garantía del justiciable frente a una decisión que no se encuentre justificada y conforme a los lineamientos que rigen la materia; además, resulta evidente que se ha emitido un pronunciamiento valorando los medios probatorios en forma conjunta.

+ Por otro lado, precisaron que la parte demandada debe cumplir con emitir nuevas resoluciones efectuando una debida motivación para sustentar su decisión, siendo que los efectos del presente fallo únicamente deben circunscribirse a decretar la

nulidad de las resoluciones antes precisadas y ordenar que se reponga el procedimiento al momento que se produjo el vicio, hasta que la parte demandada, realice el procedimiento administrativo conforme a ley y cumpla con motivar debidamente su decisión, sin que ello conlleve a determinar la legalidad de lo dispuesto mediante la Resolución Municipal N° 850-R emitida a favor de Hernán Vela Corrales, pues su veracidad o falsedad deberá dilucidarse en la vía legal correspondiente; dejándose a salvo el derecho de la parte demandada de actuar conforme a sus atribuciones.

+ Por tales fundamentos, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa fallo CONFIRMANDO la sentencia N° 36-2022.

II.3. Identificación / determinación de problemas jurídicos sustantivos y adjetivos

II.3.1. Problemas jurídicos de carácter sustantivo

- La calificación jurídica de la Resolución Municipal 850-R emitida en favor de Hernán Vela Corrales
- La transgresión a las garantías del debido procedimiento en sede administrativa

II.3.2. Problemas jurídicos de carácter adjetivo

- Las particularidades subyacentes en la admisibilidad y procedencia de la acción contenciosa administrativa
- Los vicios en la motivación de la Sentencia N°104-2020-2JC-AREQUIPA.

II.4. Análisis jurídico sustantivo y adjetivo

II.4.1. Análisis jurídico de orden sustantivo

a. Respecto a la calificación jurídica de la Resolución Municipal 850-R emitida en favor de Hernán Vela Corrales

En un primer momento, a través de la Resolución Gerencial 35-2017, el Instituto Municipal de Planeamiento hace referencia a la Resolución Municipal 850-R -emitida en favor de Hernán Vela Corrales- como un acto administrativo válido, en cuya virtud se resolvió la solicitud del administrado de la siguiente manera:

“Reconocer el error material por omisión, del Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo metropolitano de Arequipa PDM 2016-2025, en el que se consigna el predio materia de aclaración de error material con zonificación (RP), siendo que

en los actos administrativos recaídos en la Resolución Municipal Nro. 850-R (...) y del Certificado de Zonificación y Vías Nro. 274-2014-MPA/GDU/SGAHC (...), se establece la zonificación de R-3, residencial de media densidad, correspondiendo establecer la zonificación de Residencial de media Densidad (RDM 1), todo ello respecto del predio denominado La Bedoya (...)”.

Sin embargo, a diferencia de aquella, las Resoluciones Gerenciales que se emitieron con posterioridad, se refieren a la Resolución Municipal 850-R -emitida en favor de Hernán Vela Corrales- de la siguiente forma:

+ En la Resolución Gerencial 08-2018, la entidad hace constar que la Resolución Municipal 850-R -emitida en favor de Hernán Vela Corrales- no figura en el archivo de la municipalidad, siendo que, con motivo de su búsqueda, se pudo corroborar la existencia de la Resolución Municipal 850-R de fecha 11 de diciembre de 1990, pero emitida en favor de Gamaliel Velarde Romero respecto del predio denominado El Remanso, ubicado en la jurisdicción del distrito de Cayma; con lo cual, la administración concluye que existen una serie de contradicciones respecto a la Resolución Municipal 850-R, en tanto se observó dos documentos con el mismo número y fecha, pero diferentes interesados y terrenos, de modo que, estimó pertinente declarar de oficio la nulidad de la Resolución Gerencial Nro. 35-2017.

+ En la Resolución Gerencial 15-2018, la entidad recalca la existencia de dos Resoluciones Municipales 850-R, una emitida a favor de Gamaliel Velarde Romeo y otra a favor de Hernán Vela Corrales, no obstante, el hecho de que la primera fue remitida por la oficina de trámite documentario y certificada por el Secretario General en fecha 15 de mayo de 2018, les lleva a establecer la plena validez de dicho acto administrativo, pues se deriva de la fuente del archivo y trámite documentario de la MPA, mientras que la segunda fue certificada por un ex funcionario en 2014 y no fue actualizada; concluyendo que esa evidencia expresa *“permite demostrar que el verdadero acto administrativo válido es el que contiene el nombre de Gamaliel Velarde Romero”*, vale decir, califican a la Resolución Municipal 850-R emitida en favor de Hernán Vela Corrales como un acto administrativo falso e inválido.

+ En la Resolución Gerencial 23-2018, la entidad manifestó que en función a los requerimientos efectuados a la MPA, se pudo obtener la Resolución Municipal 850-R de fecha 11 de diciembre de 1990 emitida a nombre de Gamaliel Velarde Romero, quien solicitó la Habilitación Urbana con fines de vivienda R-3 del predio denominado El Remanzo en el distrito de Cama; resaltando que, el expediente Nro. 72336-835 en el que se tramitó dicha Resolución corresponde a dicha persona y no a Hernán Vela Corrales, concluyendo así que, *“el documento adjuntado por Hernán Vela Lazo, presumiblemente es apócrifo, pues con la certificación de la Resolución a nombre del ciudadano Gamaliel Velarde Romero, por parte de la Municipalidad Provincial de Arequipa, despeja toda duda respecto a cuál es el verdadero acto administrativo emitido por la autoridad municipal”*, agregando que *“no es posible de reconocimiento alguno por cuanto no existe ningún procedimiento en la Municipalidad Provincial de Arequipa, respecto a la aprobación de los estudios definitivos de la habilitación urbana, respecto al predio que nos avoca en el presente caso”*.

+ En la Resolución Gerencial 39-2018, la entidad agregó que, al no contar con el acervo documentario inherente al presente caso, el IMPLA requirió copia certificada de la Resolución Municipal 850-R de fecha 11 de diciembre de 1990, no obstante, a su remisión se desprende que correspondía al ciudadano Gamaliel Velarde Romero, no existiendo indicios de la existencia del acto a nombre de Hernán Vela Corrales; por lo que, reproduciendo en esta oportunidad los argumentos de las Resoluciones Gerenciales previamente detalladas, concluyó que, la verdadera Resolución Municipal 850-R está a nombre de Gamaliel Velarde Romero, pues fue remitida por la oficina de trámite documentario y certificado el 15 de mayo de 2018 por el Secretario General.

Sobre el particular, en la Sentencia N°104-2020-2JC-AREQUIPA, el juez de primera instancia valoró lo siguiente: (i) Por el principio de verdad material, la autoridad administrativa debe resolver los procedimientos administrativos conforme a la verdad de los hechos; en el presente caso, el juzgador estimó que las decisiones a adoptarse en el procedimiento iniciado por el demandante, requerían dilucidar si la Resolución Municipal 850-R que presentó el demandante era verdadera o no; (ii) no le resultaba plausible que existan dos resoluciones municipales con el mismo número de expediente y a favor de diferentes personas, siendo que, en este caso ambas resoluciones tenían el número de

expediente 72336-835, pero una había sido emitida a nombre de Gamaliel Velarde Romero y la otra a nombre de Hernán Vela Corrales; (iii) resaltó que, efectivamente, no existía antecedente administrativo alguno del expediente de Hernán Vela Corrales, pues no había expedientes administrativos que les hubiera podido llevar a la convicción de que la Resolución Municipal 850-R haya sido expedida como consecuencia de un procedimiento administrativo regular. En consecuencia, a su criterio, la Municipalidad ha resuelto aplicando correctamente el principio de verdad material, pues no podría haber accedido a lo peticionado por el demandante cuando no se tenía certeza de la existencia real de la Resolución Municipal 850-R del 11 de diciembre de 1990 a nombre de Hernán Vela Corrales, por ende no existe certeza de que el terreno del demandante contara con habilitación urbana con fines de vivienda R-3.

Finalmente, en la Sentencia N°36-2022, a efectos de renovar su fallo, el A quo realiza una nueva calificación jurídica de la Resolución Municipal 850-R emitida en favor de Hernán Vela Corrales, la cual sintetizó en los siguientes argumentos: (i) En el presente caso existen indicios sobre la posible falsedad de Resolución Municipal N° 850-R emitida a nombre de Hernán Vela Corrales; indicios como que existen dos resoluciones con el mismo número, la segunda a nombre de Gamaliel Velarde Romero; el hecho de que no se haya encontrado el expediente administrativo que sustente la resolución del Vela Corrales, que el número de expediente sea el mismo en ambos casos; y, finalmente, que el demandante Vela Lazo no haya logrado la autenticación de la Resolución Municipal N° 850-R que él presentara; a lo que se agrega que secretaría General informó que dicha resolución no figura en los archivos de la Municipalidad Provincial de Arequipa; (ii) A pesar de todos los indicios previamente detallados, la Municipalidad no accionó pretendiendo la nulidad de dicha Resolución Municipal N° 850-R emitida a nombre de Hernán Vela Corrales por ser falsa, lo que implica que la propia Municipalidad no tiene prueba fehaciente que demuestre la falsedad de la resolución aludida; es más no ha acreditado tal hecho en este proceso; (iii) la Municipalidad no presentó resolución administrativa o judicial alguna que declare la falsedad de dicha Resolución Municipal N° 850-R emitida a nombre de Hernán Vela Corrales; por lo tanto, no concluirse con certeza que dicha resolución sea falsa, en todo caso serán las instancias y vías correspondientes quienes así lo determinen en los procesos o procedimientos pertinentes; entre tanto en este proceso no se ha cumplido con probar la falsedad de la Resolución

Municipal N° 850-R emitida a nombre de Hernán Vela Corrales. Es así que, el juzgador concluye que, no se tiene certeza sobre la falsedad de la Resolución Municipal 850-R.

Sobre el particular, en la Sentencia de Vista N°412-2022, la Segunda Sala Civil coincidió con el razonamiento del fallo previamente examinado, puesto que, si bien en el procedimiento administrativo se han centrado en cuestionar la veracidad o falsedad de la Resolución Municipal N° 850-R, no se ha presentado en este caso, ninguna resolución o sentencia judicial que declare la nulidad de la Resolución Municipal N° 850-R por falsedad, y menos aún, la parte demandada ha interpuesto tacha en contra de tal documento. Esta postura, es compartida a su vez por el Tribunal Constitucional, que en caso sustancialmente similar tramitado en el expediente 1404-2013-PC/TC consideró que: *“la Resolución de Alcaldía N°697-2010-A/MC es válida, toda vez que su nulidad no ha sido declarada de oficio o por un órgano jurisdiccional. (...) En tanto su nulidad no haya sido declarada, dicha resolución es plenamente ejecutable y de obligatorio cumplimiento”*; por lo tanto, es válido afirmar que para motivar las decisiones recaídas en las resoluciones administrativas cuestionadas en la falsedad de la Resolución administrativa que sustenta el pedido del administrado, esta debió haber sido previamente establecida en la vía legal correspondiente.

b. Respecto a la transgresión de las garantías del debido procedimiento en sede administrativa

De conformidad con el numeral 1.2 del Art. IV del Título Preliminar de la Ley 27444, el principio del debido procedimiento agrupa una serie de garantías y derechos tales como: (i) el derecho a *“obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por una autoridad competente, y en un plazo razonable”*, (ii) el derecho de defensa, (iii) el derecho de prueba, entre otros. Pues bien, en el presente caso, es menester analizar si las resoluciones gerenciales cuestionadas vulneraron las garantías que consagran el debido procedimiento administrativo.

+ Con motivo de la emisión de la Resolución Gerencial 15-2018

Al respecto, el demandante refirió que la nulidad de oficio se inició contraviniendo el artículo 213.2 del T.U.O. de la Ley N° 27444, además sostuvo que en la misma no se ha precisado en qué causal del artículo 10 del T.U.O. de la Ley N° 27444 se sustentaba la presunción nulidisciente, vulnerando su derecho al debido procedimiento administrativo y el ejercicio de su derecho de defensa.

Sobre el particular, es de verse que el artículo tercero de la resolución gerencial materia de análisis da cuenta que, efectivamente el procedimiento de nulidad había sido iniciado sin su conocimiento, además, del tenor literal de su contenido, se advierte que la entidad omitió precisar la causal del Art. 10 de la Ley 27444 en que se sustentaba la pretendida nulidad de oficio, de igual forma, no se expresa cuál es el interés público o derecho fundamental agraviado, lo cual es un requisito indispensable para accionar la nulidad de oficio del acto expedido durante el procedimiento administrativo, conforme establece el Art. 213 de la Ley 27444. Siendo así, se ha corroborado la transgresión a su derecho al debido procedimiento administrativo y el ejercicio del derecho de defensa del administrado en la medida que se dio inicio al procedimiento de nulidad de oficio de la Resolución Gerencial 35-2017 sin que haya podido tener el debido conocimiento previo de la causal o causales de nulidad que la administración pudiera alegar, como para ejercer a cabalidad su derecho de defensa.

+ Con motivo de la emisión de la Resolución Gerencial 23-2018

Al respecto, el demandante afirmó que en dicha resolución no se sustenta porque la Resolución Gerencial N° 035-2017-MPA/IMPLA/GG y el artículo primero de la Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA/GG, agravian al interés público, como tampoco menciona qué derechos fundamentales habrían sido lesionados; asimismo, indica que en la misma no se ha precisado qué norma constitucional, legal o reglamentaria han vulnerado tales resoluciones, como tampoco señala cuál es el defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez de dichos actos administrativos que ameriten su declaratoria de nulidad.

Pues bien, de la revisión del contenido de la resolución gerencial en cuestión, se advierte que, efectivamente, no se ha motivado por qué la Resolución Gerencial N° 035-2017-MPA/IMPLA/GG y el artículo primero de la Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA/GG agravian el interés público, tampoco se indica cuáles serían los derechos fundamentales vulnerados, en su lugar, la administración se limitó a analizar la falsedad o no de la Resolución Municipal N° 850-R emitida a favor de Hernán Vela Corrales. A su vez, es evidente que, en la resolución gerencial bajo análisis tampoco media pronunciamiento alguno sobre el pedido del administrado sobre la nulidad de los artículos segundo y tercero de la Resolución Gerencial N° 015-2018-MPA/IMPLA-GG, circunstancia

que pone de manifiesto el incumplimiento de lo establecido en el numeral 5.4 del Art. 5 de la Ley 27444, en la medida que, de conformidad con esta norma existe la obligación de que se emita pronunciamiento sobre todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados.

+ Con motivo de la emisión de la Resolución Gerencial 39-2018

La emisión de la resolución gerencial referenciada, en principio debería resolver el recurso de reconsideración interpuesto por el administrado, no obstante, éste asegura que no se analizaron los argumentos que esgrimió, mucho menos se explica por qué no deberían de tenerse en cuenta o viceversa, únicamente se habría transcrito la argumentación del Informe que le precedía.

Frente a ello, de la revisión del tenor literal de la resolución gerencial cuestionada, se observa que, la administración esencialmente se centra en que el administrado no cumplió con adjuntar el acto administrativo actualizado y por ello concluyen que se ha inducido a error por parte del impugnante a efecto de hacer prevalecer la Resolución Municipal 850-R a favor de Hernán Vela Corrales, sin embargo, no se evalúan los argumentos de la reconsideración, así como tampoco se precisa por qué debería prescindirse su valoración, evidentemente, ello demuestra la inexistencia de motivación en ese sentido por parte de la administración.

En síntesis, diversas garantías contempladas como parte del debido procedimiento fueron transgredidas en sede administrativa; el derecho de defensa, la debida motivación de los actos administrativos, e incluso el principio de legalidad mismo, toda vez que, los derechos previamente citados se encuentran a su vez reconocidos -y protegidos- por los preceptos constitucionales recogidos en la Carta Magna.

II.4.2. Análisis jurídico de orden adjetivo

a. Respecto a las particularidades subyacentes en la admisibilidad y procedencia de la acción contenciosa administrativa

En principio, es menester hacer presente que, este proceso especial se tramita bajo los parámetros establecidos en la Ley N°27584, y tiene por objeto: *“el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados”*; claro está que, la citada Ley determina las actuaciones administrativas que son impugnables,

las pretensiones que pueden plantearse, quienes detentan la legitimidad para obrar activa y pasiva, así como los requisitos especiales de admisibilidad y supuestos de improcedencia, a los que debe agregarse las reglas específicas para la vía procedimental de la que se trate.

En el presente caso, la actuación impugnada es aquella contemplada en el numeral 1 del Art. 4 de la referida Ley, en la medida que el demandante solicita la nulidad parcial y total de tres resoluciones administrativas; con lo cual, su pretensión se enmarca a su vez en el numeral 1 del Art. 5 de la misma Ley, por lo que, de conformidad con los Arts. 25 y 27 se tramita como proceso ordinario, pues no se pretende el cese de actuación material no sustentada en acto administrativo, tampoco el cumplimiento por la administración de una determinada actuación a la que se encuentre obligada por ley o acto administrativo firme, mucho menos se relaciona con materia previsional.

Ahora bien, es menester destacar que en virtud del Art. 13 de la Ley especial, ostenta legitimidad para obrar activa quien se repute titular de *“situación jurídica sustancial protegida que haya o esté siendo vulnerada por la actuación administrativa impugnada”*, en este caso, Jesús Hernán Vela Lazo. Por otro lado, conforme al numeral 1 del Art. 15, la demanda contencioso administrativa ha de dirigirse, entre otros, contra *“la entidad administrativa que expidió en última instancia el acto o la declaración administrativa impugnada”*; al respecto, en el caso de autos se advirtió lo siguiente, según se observa del escrito de demanda, esta fue interpuesta en contra de: *“La Municipalidad Distrital de Arequipa”*, el *“Procurador Público del Gobierno Regional de Arequipa”*, y el *“Gerente General del Instituto Municipal de Planeamiento”*; no obstante, de los actuados en el expediente administrativo se advierte que, la entidad que expidió en última instancia la resolución administrativa que se impugna fue el Instituto Municipal de Planeamiento, mas no la Municipalidad Distrital de Arequipa o el Procurador Público del Gobierno Regional de Arequipa, de manera que, si se hubiera aplicado estrictamente la norma, no debería haberse admitido a trámite la demanda en los términos precisados por la Resolución Nro. 01, sin perjuicio de la factibilidad de que el Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Arequipa sea el encargado de la defensa legal del IMPLA, al tratarse de un organismo público descentralizado creado por la primera.

De otro lado, se destaca que el petitorio comprende tres pretensiones principales, vale decir, se trata de una acumulación objetiva originaria (prevista por el Art. 6 de la precitada Ley), que cumple con los requisitos establecidos por el Art. 7 (son de competencia del

mismo órgano jurisdiccional, no son contrarias entre sí, son tramitables en la misma vía procedimental y existe conexidad entre las tres); y, tratándose de la impugnación de resoluciones administrativas distintas, cabe tener presente que, conforme a la primera conclusión del Pleno Jurisdiccional Nacional Contencioso Administrativo de 2013, es posible impugnar todas las resoluciones expedidas durante el procedimiento administrativo en la medida que hayan dado lugar a aquella que da por agotada la vía administrativa, de modo que, además de la Resolución Gerencial N°39-2018 (que dio por agotada la vía administrativa) era totalmente válido demandar también la nulidad de las Resoluciones Gerenciales N°23-2018 y N°15-2018.

b. Respecto a los vicios en la motivación de la Sentencia N° 104-2020-2JC-AREQUIPA

Como se recordará, a través de la Sentencia de Vista N°420-2021-2SC, el Colegiado determinó que: *“(...) en la sentencia impugnada no se ha efectuado una debida motivación respecto a la totalidad de lo solicitado por el demandante”*, precisando que el A quo: *“(...) no ha efectuado un análisis detallado relacionado a las causales [de nulidad] invocadas por el demandante [numerales 1 y 2 del Art. 10 de la Ley 27444], además que no se ha valorado diversos argumentos de la demanda”*.

Sobre el particular, no queda duda sobre la falta de análisis respecto a las pretensiones planteadas por el demandante, es decir, si cada una de las resoluciones gerenciales cuestionadas incurría en las causales de nulidad alegadas; de igual forma, no se discute que el juzgador no analizó la totalidad de los argumentos esgrimidos por éste, ya que como se pudo hacer de manifiesto en el capítulo anterior, el principio de congruencia demanda que exista correspondencia entre lo pretendido por las partes, los hechos alegados por aquellas y lo finalmente resuelto, es por eso que coincido con la Segunda Sala Civil en el extremo que estima:

*“(...) la motivación efectuada en la recurrida es incongruente, vulnerándose así el derecho al debido proceso del justiciable, pues, resulta un imperativo constitucional que éste obtenga de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; ya que precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, **no omite**, altere o se exceda en **las peticiones ante él formuladas (...)**”*.

A su vez, dicho razonamiento comulga con lo establecido por la Sala Civil Permanente en el fundamento octavo de la Sentencia de Casación N°1794-2013-Ucayali, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Que, asimismo, en virtud al principio de congruencia procesal, el Juez debe dictar sus resoluciones de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes y a los hechos alegados en la etapa postulatoria, toda vez que la infracción a este principio determina la emisión de sentencias incongruentes como: **a)** La sentencia **ultra petita**, cuando se resuelve más allá del petitorio o los hechos; **b)** La sentencia **extra petita**, cuando el Juez se pronuncia sobre el petitorio o los hechos no alegados; **c)** la sentencia **citra petita**, en el caso que se omite total pronunciamiento sobre las pretensiones (postulatorias o impugnatorias) formuladas; **d)** La sentencia **infra petita**, cuando el Juzgador no se pronuncia sobre todos los petitorios o todos los hechos relevantes del litigio; omisiones y defectos que infringen el debido proceso”.

Adicionalmente, si se tuviera que atribuir una calificación específica al fallo del A quo sobre la base de lo advertido por el Ad quem, se estaría ante una sentencia infra petita dado que, no se emitió pronunciamiento sobre todos los argumentos de hecho y derecho que sustentaban el petitorio del demandante; resultando importante destacar que, no podría estarse ante una sentencia citra petita, toda vez que, el A quo sí se pronunció sobre las nulidades pretendidas en mérito a un análisis estructurado que concluyó que las causales invocadas no se habían configurado, pero a costa de la inobservancia de la totalidad de los argumentos de hecho y derecho que invocó el demandante, pues únicamente se tomó en cuenta argumentos que estaban relacionados con la validez del acto administrativo que legitimaba su pedido (Resolución Municipal 850-R) en sede administrativa, mas no los concernientes a las resoluciones expedidas en el procedimiento administrativo mismo.

Empero, no coincido con el Colegiado en el extremo que estima lo siguiente:

“(…) así mismo, la resolución apelada incurre en una motivación aparente, la cual es entendida por el Tribunal Constitucional, como aquella que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o no responde a las alegaciones de las partes del proceso (...)”.

En efecto, no se da el caso que el a A quo no haya realizado ningún tipo de análisis, pues sí realizó una valoración de argumentos de hecho y derecho (a través de los considerandos segundo al quinto) que dieron lugar a las razones (conclusiones expuestas a lo largo del sexto considerando) que sustentaron su decisión (no se configuraron las causales de nulidad alegadas); ello sin perjuicio de que, dicho análisis y el consecuente fallo tomaron en cuenta primordialmente las alegaciones de la parte demandada consistentes en que las resoluciones cuestionadas se emitieron de conformidad con el principio de verdad material, casi al punto de excluir buena parte de las alegaciones y hechos esgrimidos por la parte demandante, lo cual no es óbice para afirmar que incurre en motivación aparente por no brindar razones que amparen su fallo.

CONCLUSIONES

Conclusiones del expediente civil

El Art. 923 del Código Civil, consagra el derecho de propiedad y sus distintos atributos, entre ellos, la reivindicación, entendida como la facultad que tiene el titular del derecho de perseguir la restitución de aquello que es suyo; siendo así, la fehcencia del derecho real en mención debe ser acreditada, pues como consecuencia de dicho reconocimiento el bien le será restituido, visto de otro modo, este será despojado de aquel que lo detenta ilegítimamente. Como dejó entrever la Corte Suprema, la acción de reivindicación no supone entrar en el análisis del tiempo que mantiene el demandado la posesión del bien sub materia, vale decir, la mera alegación del ejercicio continuo, pacífico y público de la posesión por más de diez años no implica derecho alguno; debe fundamentarse y acreditarse la concurrencia de tales requisitos a título de propietario, condición que en ningún sentido aseguró ostentar la parte demandada en el presente caso, lógicamente, mucho menos pudo oponer.

De otro lado, es pertinente recalcar que la acción reivindicatoria no tiene la misma naturaleza que la acción declarativa de dominio, aunque ambas son mecanismos de tutela del derecho de propiedad, puesto que, la primera no parte del supuesto que el demandado esté en la posibilidad de oponer el mismo derecho, dado que se dirige contra el poseedor ilegítimo, es decir, sin título; mientras que, la segunda busca eliminar la incertidumbre jurídica derivada de la situación en que se encuentran dos personas que afirman tener precisamente el mismo derecho -de propiedad- sobre el bien del que se trate. Sin perjuicio de lo anterior, se ha podido apreciar que, es factible que, en determinados casos, una vez iniciado el proceso de reivindicación, pueda establecerse como punto controvertido, el análisis del mejor derecho de propiedad, siempre que la parte demandada realmente invoque y oponga dicho derecho real al accionante, lo cual no ocurrió en el caso de autos.

Finalmente, respecto de lo decidido sobre la pretensión de demolición de las edificaciones, el análisis realizado por el A quo es por demás adecuado y muy atinado, ya que el demandante verdaderamente no motivó ni acreditó su pretensión en ese extremo, el hecho de postularla como pretensión accesoria no le otorga tal calidad, puesto que, para su procedencia el Código Civil requiere que la edificación se haya efectuado de mala fe y genere perjuicio al propietario del suelo, en este caso la demandante; no siendo suficiente que se acredite la calidad de propietaria y la falta del derecho a poseer de la

parte demandada en el proceso de reivindicación. Sin perjuicio de ello, el juzgador dejó a salvo su derecho, al declarar improcedente ese extremo y dejando a salvo el derecho de la demandante para elegir entre las opciones que prevé el Art. 941 del Código Civil, en tanto no se desvirtuó la buena fe en las edificaciones.

Conclusiones del expediente especial

A raíz del análisis del expediente administrativo materia de revisión a propósito de la acción contenciosa administrativa, se ha podido apreciar que, para acreditar la falsedad de la Resolución Municipal 850-R -en la cual se basa lo resuelto por las resoluciones gerenciales recurridas-, resultaba necesario desvirtuar la presunción establecida por el Art. 9 de la Ley 27444, a cuyo tenor, todo acto administrativo (como la Resolución Municipal 850-R) se reputa válido en la medida que se haya declarado su nulidad por vía administrativa o jurisdiccional, puesto que, la mera confirmación de indicios no determina por sí misma su invalidez al amparo del principio de verdad material, cuyas prerrogativas deben ejercerse en armonía con el principio de legalidad.

En esa línea de ideas, se ha constatado que las tres resoluciones gerenciales cuya nulidad se pretendía vulneraron las garantías que componen el derecho al debido procedimiento administrativo, toda vez que, no solo se transgrede el derecho a la debida motivación de las decisiones administrativas, sino también el derecho de defensa y el ya mencionado principio de legalidad; ello esencialmente al haber procedido a declarar la nulidad de oficio de una resolución administrativa sin respetar -en más de una oportunidad- los cánones previstos en la propia Ley 27444 para tal efecto.

Por último, a criterio personal, considero que si bien es cierto que lo decidido -finalmente- por las instancias de mérito procura el respeto irrestricto de las normas procedimentales, por lo cual el fallo se ajusta a derecho, en el fondo, no pasa desapercibido que los órganos jurisdiccionales civiles convalidaron -al menos eventualmente- la irregularidad en la que muy probablemente incurrió el demandante (el uso de un documento público falso), toda vez que, pese a no ser materia del control jurídico que caracteriza este proceso especial, de los actuados en el expediente administrativo se aprecia que -aunque tarde- más de una entidad pública (Registros Públicos y la propia Municipalidad Provincial de Arequipa) formalizó la denuncia correspondiente ante el Ministerio Público.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Primera Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria. (2012). *Casación 288-2012-ICA*. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2315ef004276185081908d5fde5b89d6/CAS+288-2012.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2315ef004276185081908d5fde5b89d6>
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente. (1998). *Casación 2409-98-CALLAO*. <http://www.nomos.pe/civil/Cas-2409-98-i-9.p>
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente. (2009). *Casación 4680-2009-LORETO*.
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente. (2013). *Casación 1794 – 2013 - UCAYALI*. https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/03/Casaci%C3%B3n-1794-2013-Ucayali-Legis.pe_.pdf
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente. (2017). *Casación 4148-2015-APURIMAC*. <http://www.nomos.pe/civil/Cas-4148-2015-t-5.pdf>
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Transitoria. (2001). *Casación 1266-2001-LIMA*. <http://www.nomos.pe/procesal/Cas-1266-2001-d-7.pdf>
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Transitoria. (2015). *Casación 2566 – 2015 - UCAYALI*. https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/08/Casacion-2566-2015-Ucayali-legis.pe_.pdf
- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Plena Casatoria Civil. (2008). *Casación 2229 – 2008 - LAMBAYEQUE*. https://historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij/documentos/PlenosCasatorioSentencia2008_100610.pdf
- Gonzales, G. (2013). *Acción reivindicatoria y desalojo por precario*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5475834>
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2008). Loreto. *Sesión de Sala Plena*. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/04/LP-Pleno-Jurisdiccional-Nacional-de-Jun%C3%ADn-2008.pdf>
- Pleno Jurisdiccional Nacional Contencioso Administrativo (2013). Arequipa. *Sesión de Sala Plena*. <https://shorturl.at/nKU03>

- Tribunal Constitucional. (2008). *Expediente 728-2008-PHC/TC. Lima, Sesión Plenaria.*
<http://www.nomos.pe/jurisprudencia/Exp-00728-2008-PHC-TC.pdf>
- Tribunal Constitucional. (2013). *Expediente 1404-2013-PC/TC. Lima, Sala Segunda.*
<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/01404-2013-AC.html>
- Tribunal Constitucional. (2020). *Expediente 1856-2014-PA/TC. Lima, Sesión Plenaria.*
<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/01856-2014-AA.pdf>