CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA AREQUIPA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
PALACIO DE JUSTICIA, Vocal:MARROQUIN MOGROVEJO Nimer Roberto FAU 20456310959 soft
Fecha: 16/07/2025 08:59:31,Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL,D.Judicial: AREQUIPA / AREQUIPA,FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA AREQUIPA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
PALACIO DE JUSTICIA, Vocal:BURGA CERVANTES Cesar Arturo FAU 20456310959 soft
Fecha: 16/07/2025 09:35:03,Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL,D.Judicial: AREQUIPA / AREQUIPA,FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA AREQUIPA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
PALACIO DE JUSTICIA, Vocal:MADARIAGA CONDORI Luis Eduardo FAU 20456310959 soft
Fecha: 16/07/2025 11:57:12,Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL,D.Judicial: AREQUIPA / AREQUIPA,FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA AREQUIPA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
PALACIO DE JUSTICIA, Relator:JIMENEZ PACHAO Cesar Augusto FAU 20456310959 soft
Fecha: 16/07/2025 12:36:30,Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL,D.Judicial: AREQUIPA / AREQUIPA,FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
TERCERA SALA CIVIL

Demandante : Gilda Vargas Belón
Demandado : Gobierno Regional DE Arequipa
Materia : Reivindicación
Juez : Oscar Calle Vera

CAUSA 3836-2013-0-0401-JR-CI-07

SENTENCIA DE VISTA N° 280-2025-3SC

RESOLUCIÓN N° 141

Arequipa, dos mil veinticinco

Julio once.-

SUMILLA: Es necesario emitir juicio de fundabilidad sobre los derechos de propiedad de terceros que actualmente se encuentran en posesión de parte del bien *sublitis*, incluidos los propietarios registrales con derechos inscritos, por lo que corresponderá, previamente a emitir sentencia y con los medios probatorios idóneos (informes periciales, documentos y otros), determinar la superposición de las áreas inscritas en el área materia de reivindicación, con los predios inscritos en las partidas electrónicas, a efecto de delimitar el área materia de restitución o, de ser el caso, el mejor derecho de propiedad. Cabe resaltar que el *principio de doble instancia* (artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil) impide que esta Sala Superior actúe como órgano jurisdiccional de primer grado y emita *juicio de fundabilidad* sobre lo indicado.

I. PARTE EXPOSITIVA

VISTOS: El recurso de apelación interpuesto por el demandado Gobierno Regional de Arequipa, de folio tres mil quinientos setenta y dos a tres mil quinientos ochenta, contra la Sentencia número sesenta y tres – dos mil veinticuatro -7JC del tres de mayo de dos mil veinticuatro de folios tres mil quinientos cuarenta y dos a tres mil quinientos cincuenta y tres; apelación

concedida con efecto suspensivo mediante Resolución número ciento veinticuatro de folio cuatro mil ciento noventa. ----------

ANTECEDENTES

1. La sentencia apelada resuelve declarar *fundada* la demanda que obra a folios ciento once y siguientes, interpuesta por Gilda Antonia Vargas Belón en contra del Gobierno Regional de Arequipa sobre reivindicación. *Ordena* que el demandado Gobierno Regional de Arequipa y terceros posesionarios, procedan a la entrega de los predios denominados: **a)** Lomas y Olivares denominadas "Tarpuy", "Contayani", "San Andrés" y "Quebrada verde" (inscrito en la partida registral 04001290); y, **b)** "Lomas de Lluta" (inscrito en la partida registral 04001892), ubicados en la Zona de Matarani, distrito y provincia de Islay, departamento de Arequipa, debidamente identificados conforme a las coordenadas UTM y los planos respectivos de folios mil cuatrocientos diecinueve a mil cuatrocientos veintitrés; en el plazo de 10 días que sea consentida la presente, bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento con arreglo a lo establecido en el artículo 593 del Código Procesal Civil. Sin costas y ni costos del proceso. --------

2. Son fundamentos de la apelación: ----------

- La recurrida ha vulnerado el principio de motivación y carga de la prueba, así, las sentencias deben estar motivadas en hecho y derecho, quien afirma un hecho debe probarlo. En el caso de autos, la demandante nunca ofreció pericia alguna para acreditar el área a reivindicar, dado que delimitó su supuesta propiedad en un área total de 62111,9090 hectáreas, para lo cual adjuntó un plano perimétrico y de ubicación. En tal sentido, la pericia de oficio ordenada por el juzgado debió servir para los fines del proceso, es decir, verificar los hechos expuestos en la demanda y contestación. ----------

- La prueba de oficio actuada en el proceso terminó siendo una prueba de parte a favor de la demandante, no habiendo considerado que el proceso de reivindicación no pretende individualizar el bien durante el trámite del proceso, sino que este debe estar precisado en la demanda desde el inicio. ----------
- Las partidas registrales de los bienes *sublitis* presentan inscripciones sobre independizaciones y transferencias que han afectado notoriamente el área y titularidad de los predios, sin embargo, estos sujetos procesales no han sido incorporados en el proceso, y se afectaran sus derechos con la sentencia emitida en autos. ----------
- La demandante es copropietaria de la partida 04001290, pero se demandó un área física menor, que fue delimitada como Lomas de Contayani y Tarpuy, en tanto, en ningún extremo de la demanda refiere otras áreas, como a Lomas y Olivares denominados "San Andrés" y "Quebrada Verde", asimismo, la sentencia se limita a realizar una sumatoria del área de la partida 04001892, como si ambas partidas se trataran de un solo predio. ----------
- Los predios no están debida y adecuadamente individualizados, en cuanto área, linderos y colindancias; dado que existen diversas independizaciones en las que se deja constancia que es imposible determinar la extensión del terreno que quedaría en la ficha matriz, perteneciente aún a la demandada, en razón a la existencia de derechos de terceros y a la indeterminación del área que aún se encuentra inscrita a nombre del Estado; siendo necesario determinar probadamente la existencia de buena o mala fe de los terceros adquirientes. ----------
- No hay posesión ilegitima, dado que el Estado ha actuado en función de un título que en su momento se encontraba vigente y de acuerdo a normas legales que así le facultaban. ----------

- Ante la duplicidad de propietarios originada por el mandato judicial de solo declarar "nulo" el acto administrativo de la reversión, pero no cancela el asiento de inscripción (de la reversión), se hace de imperativo necesario recurrir a otra vía judicial en ese sentido a fin de dilucidar sobre la invalidez del asiento en mención, no correspondiendo ello en un proceso de reivindicación. ----------
- La demandante busca beneficiarse de los efectos de un proceso de amparo en el que no fue parte, sin tener en cuenta que los efectos de una sentencia únicamente alcanzan a las partes procesales, no pudiendo ser extensivos a quienes no ostentan tal calidad, como en el caso de la demandante; la sentencia de vista emitida en el proceso de amparo 575-2014-0-0407-JM-CI-01, que resolvió inaplicar la Resolución Directoral Regional de Vivienda y Construcción 040-91-GRA/SRAS-DRV, solo es aplicable para quienes apelaron, esto es, para Jaime Alberto Vargas Belón, y para el litisconsorte necesario activo Jorge Dante Zevallos Málaga; en cambio, dicha resolución administrativa, se mantiene como título valido y oponible hacia la demandante de este proceso dado que ella nunca fue parte del proceso de amparo que culminó con la sentencia de vista mencionada. ----------

II. PARTE CONSIDERATIVA

Se analizan los antecedentes, **CONSIDERANDO**: ----------

Finalidades del recurso de apelación ----------

Primero.- El recurso de apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional Superior examine la resolución que produzca agravio al recurrente, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente (artículo 364 del Código Procesal Civil). ----------

Marco legal ----------

Segundo.- ----------

2.1. Sobre el derecho real de propiedad, el artículo 923 del Código Civil establece: *"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".* ----------

2.2. Sobre la reivindicación y defensa del bien común, el artículo 979 del Código Civil establece: *"**Cualquier copropietario puede revindicar el bien común**. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley".* ----------

2.3. Sobre la acción reivindicatoria, el artículo 927 del Código Civil establece: *"La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción."* Al respecto, la Corte Suprema, en la Casación 10-2014 La Libertad, ha señalado: *"Para el ejercicio de la acción reivindicatoria debe concurrir los siguientes elementos: a) que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y c) que se identifique el bien materia de restitución. En tal sentido, la acción debe ser ejercida por el propietario que no tiene la posesión del bien; que esté destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad; que sea dirigida contra el poseedor no propietario; y que, el bien esté determinado".* ----------

2.4. El artículo 923 del Código Civil establece: *"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (…)".* Sobre la reivindicación, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en la Casación 32737-2019 Del Santa, fundamento 3.7, señaló: *"(…) al ser la acción real por excelencia, importa la restitución del bien a su propietario; en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Esta Corte Suprema, en reiterada y uniforme jurisprudencia, como la recaída en la Casación N° 3436-2000- Lambayeque y Casación N° 13501-2016, ambas emitidas por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, así como en la Casación N° 729-2006-Lima, expedida por la Sala Civil Permanente, ha señalado que para el ejercicio de la acción reivindicatoria deben concurrir los siguientes elementos: a) Que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer; y, c) que se identifique el bien materia de restitución".* ----------

2.5. Sobre la carga de la prueba, el artículo 196 del Código Procesal Civil

establece: *"Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos".* ----------

2.6. Sobre la valoración de la prueba, el artículo 197 del Código Procesal Civil establece que *"todos los medios probatorios son valorados por el Juez utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión".* ----------

2.7. Sobre la posesión ilegítima, la Corte Suprema, en la Casación 2195-2011 Ucayali, ha señalado: *"41.- Se ha llegado a sostener que la posesión es legítima cuando el ejercicio de dicho derecho sea de acuerdo a las disposiciones del ordenamiento civil, en tanto que será ilegítima cuando se tenga sin título o por un* ***título nulo*** *o que ha sido adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla".* ----------

2.8. Sobre la motivación de resoluciones judiciales, el artículo 139 de la Constitución establece los principios y derechos de la función jurisdiccional, siendo que el inciso 5 exige la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho que la sustentan. Al respecto, el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el expediente 0728-2008-PHC/TC, caso Giuliana Llamoja, ha señalado en su fundamento 7 que el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la debida motivación de resoluciones judiciales queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: *"**c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas**.- El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. Esto ocurre por lo general en los casos difíciles, como los identifica Dworkin, es decir, en aquellos casos donde suele presentarse problemas de pruebas o de interpretación de disposiciones normativas. (…)".* Adicionalmente, en el expediente 07025-2013-AA/TC, fundamento 7, ha señalado que: *"(…) el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones de las partes tengan que ser objeto de un pronunciamiento expreso y detallado. En realidad, lo*

que este derecho exige es que el razonamiento empleado por el juez guarde relación con el problema que le corresponde resolver". ----------

Antecedentes ----------

Tercero.- ----------

3.1. Por escrito de demanda (folios ciento once y ciento veintitrés) presentada por Gilda Antonia Vargas Belón en contra del Gobierno Regional de Arequipa, se ha formulado la pretensión de *reivindicación* a efecto de que el demandado le restituya la propiedad y posesión de los predios denominados "Lomas de Contayani y Tarpuy" y "Lomas de Lluta", ubicados en la Zona de Matarani, distrito y provincia de Islay, región de Arequipa, predios que cuentan con un área total de 62 111,9090 hectáreas y un perímetro de 125 319.25 metros lineales. -------

3.2. Por Resolución número uno de folio ciento veinticuatro, se admite a trámite la demanda. ----------

3.3. Por Resolución número tres de folio ciento cuarenta y cuatro, se tiene por contestada la demanda. ----------

3.4. Por Resolución número ocho de folio doscientos veintisiete, se declara saneado el proceso como consecuencia, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida. ----------

3.5. Mediante Resolución número once de folio doscientos noventa y dos, se han fijado los puntos controvertidos, como son: **i)** Establecer el derecho de propiedad invocado por la demandante sobre los predios denominados "Lomas de Contayani y Tarpuy" y "Lomas de Lluta", ubicados en la Zona de Matarani, distrito y provincia de Islay, departamento de Arequipa; y, **ii)** Establecer el derecho de la demandada, Gobierno Regional de Arequipa, por el cual ha dispuesto el bien materia de litigio. ----------

3.1. En la sentencia que viene en grado de apelación, el juez a quo ha declarado *fundada* la pretensión de reivindicación, sin condena al pago

de las costas y costos del proceso. ----------

Valoración ----------

Cuarto.- ----------

4.1. Estando al mandato contenido en el artículo 364 del Código Procesal Civil y a los fundamentos de la apelación, la controversia que corresponde dilucidar a esta Sala Superior consistirá en examinar si en la sentencia venida en grado de apelación se han valorado debidamente los medios probatorios admitidos como prueba de oficio en el proceso y si, respecto de los inmuebles materia de reivindicación, han sido probados, los requisitos para declarar fundada la pretensión de reivindicación demandada. ----------

4.2. De la falta de motivación alegada por la apelante, corresponde mencionar que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones de las partes tengan que ser objeto de un pronunciamiento expreso y detallado, más aún si este derecho exige es que el razonamiento empleado por el juez guarde relación con el problema que le corresponde resolver, como en el presente caso, encontramos el *juicio de fundabilidad* del juez de primera instancia en los considerandos cuarto y quinto, siendo así, no se evidencia una falta de motivación en la sentencia recurrida, aunado a ello, tampoco se advierte que el magistrado haya actuado indebidamente la prueba de oficio, ello al amparo de lo previsto en el artículo 194 del Código Procesal Civil. ------

4.3. La demandante pretende la reivindicación de de los predios denominados *Lomas de Contayani* y *Tarpuy* y *Lomas de Lluta*, ubicados en la Zona de Matarani, distrito y provincia de Islay, departamento de Arequipa, predios que cuentan con un área total de 62 111,9090 hectáreas y un perímetro de 125,319.25 metros lineales (…), inscritos en las Partidas Registrales 04001290 de fojas 9 y siguientes, y número

04001892 de fojas dieciocho y siguientes, respectivamente, ambas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII – Sede Arequipa. ----------

4.4. De lo expuesto, se desprende que se pretende la *reivindicación* de dos predios rústicos distintos, habiendo quedado establecido en autos que no se encuentran en la misma situación fáctica, puesto que el inscrito en la Partida Registral 04001290, tiene registrado como titular, al Estado – Gobierno Regional de Arequipa y el que aparece inscrito en la Partida Registral 04001892, tiene inscritos, derechos de copropiedad de la demandante según el asiento **C0007** del folio mil seiscientos veintiuno; por lo que, los requisitos a los que se refiere la Casación 32737-2019 Del Santa, deben ser analizados, respecto de cada uno de los predios. ----------

4.5. En tanto, se debe valorar previamente lo resuelto en sede constitucional, en la sentencia interlocutoria del Tribunal Constitucional (folios dos mil quinientos treinta y cinco a dos mil quinientos treinta y siete), recaída en el expediente 0976-2017-PA/TC Arequipa; mediante la que se declara improcedente el recurso de agravio constitucional, en mérito a los siguientes argumentos: ----------

> *"(…) Antes de ingresar a analizar lo solicitado por la parte recurrente, es pertinente advertir que, en segunda instancia, ella ha obtenido un pronunciamiento favorable en el extremo de la demanda relativo a la solicitud de que se* ***inaplique la Resolución Directoral Regional de Vivienda y Construcción 0040.91 GRA/SRAS-DRV por considerarse como inconstitucional****, e improcedente en lo relacionado a la anulación de asientos registrales y restitución de los predios sub-litis, aspecto este último sobre el cual presenta su recurso de agravio ante este Tribunal.* ----------
>
> *Sobre ello, también debe destacarse que la Sala Superior, al emitir pronunciamiento de segunda instancia, no ha "rechazado" la posibilidad que se anulen las partidas registrales 4001290 y 04001892 o disponer la restitución de parcelas. Lo que ha determinado es que se deje a salvo el derecho de los recurrentes para hacerlo valer en la vía ordinaria, lo cual obedece a que no resultaría posible "restablecer registral y extra-registralmente el derecho de propiedad invocado, en razón a la*

existencia de derechos de terceros y a la determinación del área que aún se encuentra inscrita a nombre de la demandada", apreciación que esta Sala del Tribunal Constitucional comparte. ----------

En efecto, de la revisión de autos se advierte que la pretensión requerida por los impugnantes no puede ser atendida en sede constitucional porque, si bien se ha declarado la nulidad de la Resolución directoral regional de Vivienda y Construcción 0040.91 GRA/SRAS-DRV, no se ha determinado si la titularidad de los predios sujetos a controversia corresponde a los recurrentes, requiriéndose para ello una estación probatoria compleja, propia de la vía ordinaria. Además de ello debe precisarse que los recurrentes también han acudido a la vía civil, dentro del expediente 03836-2013-0-0401-JR-CI-07, donde a través del proceso de conocimiento vienen tramitando la ***reivindicación*** *de dichos inmuebles, proceso en el cual pueden hacer valer sus derechos y reclamar y probar las titularidades de la propiedad que han sido objeto de controversia. Por lo tanto, tomando en cuenta los argumentos anteriormente señalados, para esta Sala del Tribunal Constitucional no cabe emitir pronunciamiento respecto al fondo del extremo impugnado en el recurso de agravio constitucional".* ----------

4.6. Por lo que, conforme lo advertido por el a quo, los actos administrativos mediante los que se dio la reversión que generó la inscripción registral de los bienes a favor del Gobierno Regional de Arequipa, deben ser retrotraídos a su estado original, siendo así, la demandante ostenta la calidad de **copropietaria** respecto de los predios demandados en el presente proceso de reivindicación, en tanto, el Gobierno Regional de Arequipa producto de la declaratoria de nulidad de la Resolución Directoral Regional 040-91-GRA/SRAS-DRV, a la fecha ya no ostenta título alguno que lo legitime como propietario de los bienes en controversia. ----------

4.7. En relación al **derecho de copropiedad** del predio denominado *"Lomas de Contayani y Tarpuy"*, bien inscrito en la partida registral **04001290** de fojas nueve y siguientes. ----------

4.7.1. Para determinar el área real del predio, atendiendo a los hechos expuestos por las partes, y los actos de disposición sobre el mismo, el a quo actuó la prueba de oficio conforme los fines del proceso, así, obra de folios mil cuatrocientos veinticinco a mil

cuatrocientos treinta, el **informe pericial** en el que se concluye que: *"(…) los predios materia de estudio están plenamente identificados en su ubicación, área totales, linderos y otros aspectos técnicos como la geo referenciación a base de coordenadas UTM, relacionados a los Ejes de coordenadas de la base catastral Oficial de la Carta Geográfica Nacional con el Sistema de DATUM PSAD-56, de conformidad con sus respectivas Fichas de Registros Públicos inscritos con los números: Ficha N° 86507 que corresponde al Predio "Lomas de Tarpuy, Contayani, San Andrés y Quebrada Verde" y la Ficha N° 88357 que corresponde al Predio "Lomas de Lluta".* ----------

4.7.2. Siendo así, la Sala Superior comparte el criterio de primera instancia, respecto del bien materia de reivindicación identificado como "Lomas de Contayani y Tarpuy", atendiendo a que, la parte accionante expresamente en su demanda hace referencia a la **partida registral 04001290**, la cual contiene la totalidad del bien demandado y no solo las Lomas de Contayani y Tarpuy, no obstante, dicho error es superado, toda vez que en su demanda se indica la totalidad del metraje del bien indicado de la referida partida registral; en consecuencia, se entiende que se ha demandado la totalidad del bien contenido en la partida registral indicada, siendo la denominación correcta del bien: Lomas y Olivares denominadas "Tarpuy", "Contayani", "San Andrés" y "Quebrada Verde", frente a lo cual no existe mayor controversia[1] y, por tanto, deben desestimarse los argumentos de apelación al respecto. ----------

[1] **Sentencia de Vista 161-2023-3SC del 27 de abril de 2023, en su considerando 3.4.6. señala:**
***3**.4.6. Si ello es así, el predio denominado en la demanda como "Lomas de Contayani y Tarpuy", podría corresponder al que aparece inscrita en la partida Registral número 04001290 y que en dicha partida aparece denominada como "Lomas y Olivares denominadas "Tarpuy", "Contayani", "San Andrés" y "Quebrada Verde", todas ellas inscritas en esta partida; habiendo sido todas ellas revertidas en su momento a favor del Estado – Gobierno Regional de Arequipa por disposición de la Resolución Directoral número 40-91-GRA/SRAS-DRV como aparece del asiento 6; y no solo la parte del predio rustico denominado como "Lomas de Contayani y Tarpuy" como sugiere la conclusión arribada por el juzgador al considerar que debería identificar sólo la extensión de la parte que se denomina "Lomas de Contayani y Tarpuy"; aun cuando la demandante así lo refirió. En consecuencia, resulta irrazonable sostener, que pese a que se pretenda la reivindicación de toda el área inscrita, ella solo alcance a la parte del predio denominado como "Lomas de Contayani y Tarpuy" y no a la integridad del predio, por cuanto todas ellas se encuentran en la misma condición, esto es, que en su momento todas ellas fueron revertidas por Resolución Directoral número 40-91-GRA/SRAS-DRV y cuya integridad se encuentra inscrita a favor del Estado ejerciendo posesión sobre su integridad y no solo la parte denominada como "Lomas de Contayani y Tarpuy".*

4.7.3. Por otro lado, en autos se acreditó la condición de copropietaria de la demandante, Gilda Antonia Vargas Belón, conforme el tracto sucesorio inscrito en la partida 04001290, donde, obra el derecho de Otto Ángel Vargas Delgado (causante), y de sus herederos declarados, como son: Otto Enrique, Carlos Adolfo, Elizabeth Norah, Jaime Alberto, Jeanett Mercedes y Gilda Antonia Vargas Belón (folios siete), en consecuencia, se tiene por acreditado el título que legitima su derecho de copropiedad sobre el bien *sublitis*. ----------

4.8. En relación al **derecho de copropiedad** del predio denominado *"Lomas de Lluta"*, inscrito en la partida registral **04001892** de fojas dieciocho y siguientes. ----------

4.8.1. Para determinar el área real de este predio, el a quo actuó la prueba de oficio conforme los fines del proceso, así, obra de folios mil cuatrocientos veinticinco a mil cuatrocientos treinta, el **informe pericial** en el que se concluye que: *"(…) los predios materia de estudio están plenamente identificados en su ubicación, área totales, linderos y otros aspectos técnicos como la geo referenciación a base de coordenadas UTM, relacionados a los Ejes de coordenadas de la base catastral Oficial de la Carta Geográfica Nacional con el Sistema de DATUM PSAD-56, de conformidad con sus respectivas Fichas de Registros Públicos inscritos con los números: Ficha N° 86507 que corresponde al Predio "Lomas de Tarpuy, Contayani, San Andrés y Quebrada Verde" y la Ficha N° 88357 que corresponde al Predio "Lomas de Lluta"*. Asimismo, de la verificación de los planos adjuntados de folios mil cuatrocientos diecinueve a mil cuatrocientos veinticuatro, este peritaje fue materia de explicación y valoración en la *audiencia especial de actuación de medios probatorios* (folios dos mil ochenta y nueve a dos mil noventa y uno), siendo así, se tiene plenamente identificado el bien *sublitis*. ----------

4.8.2. Por otro lado, en autos se acreditó la condición de copropietaria de la demandante, Gilda Antonia Vargas Belón (Asiento C0008), conforme el tracto sucesorio inscrito en la partida 04001892, donde, obra el traslado de dominio por sucesión intestada de los derechos de don Otto Ángel Vargas Delgado, a favor de sus herederos declarados, como son: Otto Enrique, Carlos Adolfo, Elizabeth Norah, Jaime Alberto, Jeanett Mercedes y Gilda Antonia Vargas Belón (folios tres mil veintiséis), así como la nulidad de reversión judicial (Asiento C00013 de folios tres mil treinta y dos), en tal sentido, se tiene por acreditado el título que legitima su derecho sobre el bien *sublitis*. ----------

4.9. Finalmente, respecto de ambos predios materia de controversia se acreditó que la demandante se encuentra legitimada para interponer la presente acción reivindicatoria en dicha calidad (copropietaria). Asimismo, de autos se advierte que se ha demandado la reivindicación de un área de 62 111,9090 hectáreas y un perímetro de 125 319.25 metros lineales, sin embargo, del peritaje actuado en el proceso se aprecia que ambos predios suman 62 126,00 hectáreas, según plano y coordenadas UTM de folios mil cuatrocientos veintitrés, ello en atención a que dicho peritaje ha servido para **determinar el área exacta** de los bienes materia de reivindicación (crear convicción en el juzgador). ----------

4.10. Se advierte que pueden existir otros copropietarios que adquirieron derechos de los originales copropietarios (sucesores del causante Otto Vargas Delgado), que incluso ejercen la posesión actual del área respectiva en los bienes materia de proceso, cuya posesión puede estar administrativamente reconocida (municipalidades, notarías, juzgados de paz, entre otros), por lo que sus derechos y

acciones deben ser respetados al tener la condición de copropietarios (mientras no se declare lo contrario), considerando que los predios a la fecha no se encuentran divididos y/o partidos entre los copropietarios, cada titular de acciones y derechos mantiene su derecho en la forma que corresponda. ----------

Bajo tal contexto aparece el tercero litisconsorcial Edgar Marino Monzón Abarca, cuya intervención fue dispuesta por Auto de Vista 644-2019 (foja dos mil quinientos sesenta y dos), cuyo derecho no puede ser desconocido. ----------

De la misma forma se aplicará ese reconocimiento a su derecho adquirido, bajo el razonamiento *a pari* (a igual razón igual derecho), a aquellos terceros, hayan o no sido incorporados a este proceso, cuyos derechos de copropiedad también deben ser respetados, al tener título válido y vigente. ----------

Distinta es la situación de poseedores que carezcan de título (verbigracia: invasores), que poseen ilegítimamente. ----------

4.11. Aunado a ello, en segunda instancia se admitió como *prueba de oficio* el certificado registral inmobiliario – CRI de folios cuatro mil cuatrocientos setenta y ocho a cuatro mil cuatrocientos noventa y cuatro, respecto del predio denominado "Predio La Joya Zona A" con un área de 69,669.729472 hectáreas, que presentan como propietario registral al Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, el cual se encuentra registrado en la **partida electrónica 04008185**, así como del *derecho de uso* inscrito en la **partida electrónica 04008283** que obra de folios cuatro mil quinientos siete a cuatro mil quinientos diez, a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú; y que, en ambos casos, preliminarmente acreditan una aparente *superposición de áreas* sobre el área materia de reivindicación en el presente proceso, hecho que **debe ser determinado por el**

órgano técnico competente, antes de emitir un pronunciamiento final que ponga fin a la presente controversia suscitada, dado que, caso contrario, se estaría vulnerando el derecho de propiedad de terceros (artículo 70 de la Constitución Política). ----------

4.12. En dicho contexto, es necesario emitir juicio de fundabilidad sobre los derechos de propiedad de terceros que actualmente se encuentran en posesión de parte del bien *sublitis*, incluidos los propietarios registrales con derechos inscritos, por lo que corresponderá, previamente a emitir sentencia y con los medios probatorios idóneos (informes periciales, documentos y otros), determinar la superposición de las áreas inscritas en el área materia de reivindicación, con los predios inscritos en las partidas electrónicas 04008185 y 04008283, a efecto de delimitar el área materia de restitución o, de ser el caso, el mejor derecho de propiedad. Cabe resaltar que el ***principio de doble instancia*** (artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil) impide que esta Sala Superior actúe como órgano jurisdiccional de primer grado y emita *juicio de fundabilidad* sobre lo indicado. ----------

4.13. En consecuencia, de acuerdo a lo establecido en los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, debe declararse la nulidad de la sentencia impugnada y ordenarse que el Juez a quo emita nueva sentencia de acuerdo a los antecedentes del proceso. ----------

III. PARTE RESOLUTIVA

Por los fundamentos expuestos, **ANULARON** la Sentencia número sesenta y tres – dos mil veinticuatro -7JC del tres de mayo de dos mil veinticuatro de folios tres mil quinientos cuarenta y dos a tres mil quinientos cincuenta y tres, que resuelve declarar *fundada* la demanda de folios ciento once y siguientes, interpuesta por Gilda Antonia Vargas Belón en contra del Gobierno Regional de Arequipa sobre reivindicación, y *ordena*

que el demandado Gobierno Regional de Arequipa y los terceros posesionarios procedan a la entrega de los predios denominados: **a)** Lomas y Olivares denominadas como "Tarpuy", "Contayani", "San Andrés" y "Quebrada Verde" (inscrito en la partida registral 04001290); y, **b)** "Lomas de Lluta" (inscrito en la partida registral 04001892), ubicados en la Zona de Matarani, distrito y provincia de Islay, región de Arequipa, debidamente identificados conforme a las coordenadas UTM y los planos respectivos de folios mil cuatrocientos diecinueve a mil cuatrocientos veintitrés; en el plazo de diez (10) días que sea consentida la presente, bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento con arreglo a lo establecido en el artículo 593 del Código Procesal Civil. Sin costas y ni costos del proceso. **ORDENARON** que el Juez a quo actúe los medios probatorios pertinentes y emita nueva sentencia de acuerdo a ley, los antecedentes del proceso y lo señalado en la presente. *Y, los devolvieron*. En los seguidos por **Gilda Antonia Vargas Belón** en contra del **Gobierno Regional de Arequipa** y **otros**. Tómese razón y hágase saber, Juez Superior Ponente, señor Burga Cervantes.

SS.

Marroquín Mogrovejo

Burga Cervantes

Madariaga Condori