



EXPEDIENTE N° 04074-2015-0-1601-JR-CI-04

DEMANDANTE : RAFAELA VELÁSQUEZ PONTE

DEMANDADA : DELEGARIA CASTILLO LAYZA

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PROPIEDAD

PROCEDENCIA : CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN DIECISÉIS

Trujillo, treinta de enero del dos mil diecinueve.

La Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, presidida por la señora jueza superior titular Alicia I. Tejeda Zavala, e integrada por los señores jueces superiores titulares Lilly R. Llap Unchón de Lora y Rolando A. Acosta Sánchez, en los seguidos por Rafaela Velásquez Ponte (*la señora Velásquez*) contra Delegaria Castillo Layza (*la señora Castillo*) sobre prescripción adquisitiva de propiedad, expide la siguiente sentencia de vista:

I. ASUNTO:



Apelación interpuesta por la señora Velásquez contra la sentencia contenida en la resolución doce, del ocho de abril del dos mil dieciocho, dictada por el juez Johan Quesnay Casusol, en el extremo que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de propiedad.

II. ANTECEDENTES:

1. La señora Velásquez afirma que empezó a poseer el predio litigioso en marzo del 2005 merced a la *donación (regalo) verbal* del mismo que le hizo su hermano y la señora Castillo, y que a partir de entonces se conduce como propietaria: cercó el predio y levantó algunos ambientes para residir en ellos junto a sus hijos.
2. Alegó que en el 2010 la gestión de su título de propiedad ante COFOPRI se frustró porque en el 2009 la señora Castillo hizo lo propio y consiguió titularse como propietaria pese a que nunca poseyó el predio. El título dominical así obtenido fue utilizado por la demandada y por el conviviente de esta para contratar suministros de electricidad y agua potable.
3. La contestación de la señora Castillo sostiene que la actora posee desde enero del 2008, y no desde el 2005, y niega que haya donado el predio: simplemente se lo cedió para que viva en él con sus hijos y haga las veces de guardiana. Además, negó la validez del acta de inspección del 2005 (folio 09) por haber sido levantada por el juez de paz de El Porvenir, pese a que el predio se ubica el Alto Trujillo, sector que tiene sus autoridades locales.



III. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA:

El juez Quesnay declaró improcedente la demanda, luego de señalar que:

1. La señora Velásquez empezó a poseer en abril del 2005, situación que mutó luego pues el 08 de mayo del 2009 COFOPRI dio fe de haber encontrado a la señora Castillo poseyendo el predio. Esta situación, aunada a que la demandada afirmó que cedió voluntariamente el inmueble a la demandante, lleva a considerar como fecha de inicio de su posesión el 09 de mayo del 2009, la cual se mantiene hasta hoy.

2. La señora Velásquez reconoce que recibió la posesión de la demandada por acto voluntario y para fines de vivienda, lo que importa reconocer también “un mejor derecho de la demandante (debió ser la demandada) y la no configuración de un *animus domini*”.

3. Siendo que su posesión no supera los 10 años y no ha sido ejercida como propietaria, debe desestimarse la demanda.

IV. ERRORES DE HECHO Y/O DE DERECHO EXPUESTOS POR LA SEÑORA VELÁSQUEZ:

La señora Velásquez pidió que la Sala revoque el fallo apelado. Denunció que el juez de instancia:

1. No valoró los testimonios actuados, ni que la demandada domicilia en otro lugar según declaró ante el RENIEC, las actas de inspección y de posesión de abril del 2005 y enero del 2015 levantadas por jueces de paz y los demás documentos presentados, que dan cuenta que nunca fue privada de la posesión y que esta la ejerce desde el 2005.



-
2. El acta de empadronamiento fue levantada por COFOPRI en gabinete, y no en el mismo predio litigioso.
 3. Siempre se comportó como propietaria, a tal punto que edificó lo que recibió como terreno, y tenía la facultad de disponer del inmueble.

V. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA QUE ESTA SALA DICTA:

LA LIMITACIÓN DE LA DECISIÓN DE LOS JUECES REVISORES IMPUESTA POR LOS AGRAVIOS DE LA APELACIÓN

1. El artículo 364 del Código Procesal Civil dispone que “(e)l recurso de apelación tiene por objeto que *el órgano jurisdiccional superior examine*, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución *que les produzca agravio*”. Los agravios, para efectos de la apelación, vienen definidos por el artículo 366 del mismo Código, en cuanto establece que “(e)l que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el *error de hecho o de derecho* incurrido en la resolución, precisando la *naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria*”. En ese sentido, el o los jueces revisores sólo deben examinar y decidir acerca de los agravios expuestos por el apelante.

LA APRECIACIÓN RESTRICTIVA DEL ORDENAMIENTO REFERIDO A LA USUCAPIÓN

2. Es premisa reconocida en doctrina que la usucapión en general (especialmente la *contra tabulas* o dirigida contra el titular registral) debe apreciarse restrictivamente¹, pues importa reconocer que una situación de hecho que puede

¹ **Manuel ALBALADEJO: La usucapión**. Madrid, 2004. Fundación Beneficentia et Peritia Iuris. P. 20 y 21.



ser equívoca (la posesión) prevalece sobre una situación de derecho que genera una certeza razonable (la propiedad registrada). De ello sigue que esta Sala evaluará con esa perspectiva reductiva los reproches que hace la señora Velásquez.

RESPECTO DE LOS DOS PRIMEROS AGRAVIOS: LA SEÑORA CASTILLO POSEÍA EL PREDIO AL 08 DE MAYO DEL 2009, CONFORME A LA FICHA DE EMPADRONAMIENTO ELABORADA POR COFOPRI CUYA VALIDEZ NO PUEDE DESCONOCERSE EN ESTE PROCESO

3. La sentencia apelada estableció que tal hecho fue probado mediante un documento público constituido por la Ficha de Empadronamiento, elaborada por un funcionario de COFOPRI con motivo del procedimiento de saneamiento de la propiedad predial que dicha entidad llevó a cabo en la posesión informal donde se asienta el predio litigioso.
4. Dicho documento, como bien concluyó el juez de origen, tiene la naturaleza de público, y si bien no constituye un acto administrativo, es una *declaración de juicio* a través de la cual la Administración “valora y emite juicio sobre un estado, situación, acto o hecho”².
5. Siendo que dicha declaración sirvió de base para que la Municipalidad Provincial de Trujillo emita el título de propiedad de la señora Castillo (como se constata del asiento 4 de la partida P14107033 de folio 07), la ficha de empadronamiento en cuestión se beneficia de la presunción de validez gobernada por el artículo 9 de la Ley 27444³, por lo que su invalidez o ineficacia sólo pueden reconocerse por

² Roberto DROMI: *Derecho Administrativo*, Bs. As., 1998. Ed. Ciudad Argentina. P. 235.

³ **Artículo 9.- Presunción de validez**

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.



los jueces en la medida que la propia COFOPRI así lo declare, o haga lo propio el Poder Judicial en un proceso contencioso administrativo.

6. De otro lado, el cuestionamiento que la apelante hace acerca del lugar donde se confeccionó la ficha en cuestión es infundado. El artículo 27 del Decreto Supremo 013-99-MTC, modificado por el Decreto Supremo 015-2008-VIVIENDA, dispone que “(e)l empadronamiento (...) se realiza *en cada uno de los lotes* de la posesión informal”, a fin de “determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente”. A mayor abundamiento, el artículo 4 de la Directiva 010-2009-COFOPRI precisa que dicho empadronamiento es “una diligencia de campo”, lo que excluye que pueda ser o haya sido realizada en gabinete u oficina.
7. Estando a lo expuesto, la Sala ratifica el razonamiento probatorio del juez de instancia conforme al cual la anotada ficha prueba rotundamente que la señora Castillo era quien poseía el predio al 08 de mayo del 2009, por lo cual desestima que exista un agravio en dicha valoración probatoria.

RESPECTO DEL TERCER AGRAVIO: LA SEÑORA VELÁSQUEZ ADMITIÓ QUE RECIBIÓ EL PREDIO GRACIOSAMENTE DE PARTE DE LA SEÑORA CASTILLO, Y LO QUE LO DETENTA POR SIMPLE TOLERANCIA DE SU DUEÑA, LO QUE OBSTA QUE GANE EL DOMINIO POR USUCAPIÓN

8. El juez de instancia rechazó que la demandante haya poseído como propietaria, en razón que ella misma declaró en su demanda que la finca le fue cedida (“regalada”) “para construir su casa y poder vivir con sus hijos” (folio 117) por parte de la señora Castillo. Esta reconoció dicha cesión con la precisión que lo



hizo animada por su parentesco y por la necesidad de vivienda que tenía la demandante.

9. La Sala advierte que la demandante se cuidó de calificar como *donación* a la supuesta liberalidad que le habría hecho la demandada. Para este Colegiado ello no es casual: la donación exige una forma solemne bajo sanción de nulidad ex artículo 1625 del Código Civil⁴, de la cual carece el “regalo” aludido por la actora. Por ello es que esta Sala hace suya la conclusión del juez de instancia: que la señora Velásquez poseyó por un acto voluntario de cortesía o tolerancia realizado por la señora Castillo, el mismo que no constituyó un acto jurídico, pues no pretendía crear una relación jurídica de naturaleza real u obligacional entre ambas personas, ni atribuir a la hoy demandante algún derecho sobre la cosa (*in re*) o a la cosa (*ad rem*).
10. De lo señalado sigue que la señora Castillo, con dicho acto de simple tolerancia o permisión para que la señor Velásquez detente el predio litigioso con fines de morada familiar, en absoluto buscaba someterse a determinado régimen jurídico y/o constituir algún derecho real a favor de la autorizada o tolerada. Por ello podía revocar el permiso o autorización en cualquier momento y sin condición alguna.
11. La anterior conclusión es especialmente trascendente porque el artículo 950 del Código Civil determina que sólo usucape quien posee como propietario. Quien detenta un bien por autorización de su dueño o por simple tolerancia de este, se encuentra en la hipótesis del servidor de la posesión a que se refiere el artículo

⁴ **Artículo 1625.-** La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.



897 del Código Civil⁵, pues posee “en nombre de (otro) y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas”, y por esa misma razón no puede usucapir el bien poseído, como lo recuerda Albaladejo:

«Evidentemente, *falta la posesión en concepto de dueño o titular si los “actos de carácter posesorio” son ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño (o titular) de que se trata ...*»⁶ (cursivas nuestras).

12. En ese orden de ideas, siendo que la demandante detenta el predio por autorización o tolerancia de la demandada, no satisface el requisito de poseer en concepto de dueña exigido por el citado artículo 950, por lo que no puede adquirir la finca por usucapión.
13. Consecuentemente, debe revocarse la venida en grado, que declaró infundada la demanda, y reformándola, amerita declarar su improcedencia, en virtud a la falta de conexión entre la pretensión demandada (usucapion por poseer como propietario) y los hechos relatados en el escrito postulatorio (una tolerancia para poseer), situación sancionada por el artículo 427.4 del Código Procesal Civil⁷.

VI. DECISIÓN:

Por las anteriores razones, impartiendo Justicia a nombre de la Nación, los señores jueces de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **DECIDEN:**

⁵ **Artículo 897.-** No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

⁶ **ALBALADEJO, M.** *La usucapión*. Madrid, 2004. Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. P. 59.

⁷ **Artículo 427.-** El Juez declara improcedente la demanda cuando:
4. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio;



REVOCAR LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN DOCE, del ocho de abril del dos mil dieciocho, dictada por el juez Johan Quesnay Casusol, en el extremo que declaró **INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de propiedad.

Y, REFORMÁNDOLA, DECLARAMOS IMPROCEDENTE la referida demanda incoada por la señora Velásquez.

HÁGASE saber a los justiciables y **CÚMPLASE** con la remisión de copias certificadas al Juzgado de origen.

Rolando A. Acosta Sánchez

Juez superior titular - Ponente

S.S.

TEJEDA ZAVALA

LLAP UNCHÓN DE LORA

ACOSTA SÁNCHEZ