



EXPEDIENTE N° 02171-2013-0-1601-JR-CI-02

DEMANDANTE : ROSA FLORES REYES

DEMANDADA : MARÍA ISABEL FLORES PRETEL

MATERIA : USUCAPIÓN INMOBILIARIA

PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE
TRUJILLO

SUMILLA(S) :

- *La posesión adquirida violentamente o invadiendo un inmueble desocupado no impide considerar que, una vez cesada la violencia, esa posesión pueda ser ejercida como propietario y tener carácter de pacífica.*

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN TREINTA Y DOS.

Trujillo, veintisiete de noviembre del dos mil veinte.

La Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, integrada por los señores jueces superiores titulares Alicia Iris Tejeda Zavala (presidenta) y Rolando Augusto Acosta Sánchez (ponente), y por el señor juez superior provisional Marco Antonio Celis Vásquez (en reemplazo de la señorita



jueza superior titular María Elena Alcántara Ramírez), en los seguidos por Rosa Flores Reyes (*Rosa Flores*) contra María Isabel Flores Pretel (*María Flores*) sobre usucapión inmobiliaria, realizada la vista de la causa en la fecha, expide la siguiente sentencia de vista.

I. ASUNTO:

Apelación interpuesta por Rosa Flores contra la sentencia contenida en la resolución veintiséis (folio 361), dictada por la señora jueza Guissella del Carmen Soriano Ramírez, titular del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo que declaró infundada la demanda y fundada la reconvencción.

II. ANTECEDENTES:

1. Rosa Flores demandó la usucapión de un predio urbano inscrito en el Registro ubicado en el distrito de La Esperanza, provincia de Trujillo. Expuso que en 1999 ingresó a ocupar pacíficamente dicha finca, la misma que se encontraba abandonada y era solo un terreno. Posteriormente levantó una edificación precaria, que fue mejorándola paulatinamente.
2. María Flores contestó la demanda, y pidió sea declarada infundada, pues no concurren ninguno de los presupuestos exigidos por el artículo 950 del Código Civil para que se consume la usucapión. Además, reconvino a efecto de que la jueza de origen ordene la reivindicación del predio a su favor.
3. Tramitado el proceso, la jueza de origen dictó sentencia y declaró infundada la demanda de usucapión y fundada la contrademanda de reivindicación, bajo el



argumento que el predio litigioso estaba inscrito favor de la accionada desde 1995, y en 1999 fue invadido por la accionante, por lo cual su posesión no ha sido ejercida como propietaria, tal como lo exige el artículo 950 del Código Civil, y carece de *animus domini*. Agregó la magistrada que, al no cumplirse el primer y principal presupuesto de la usucapión, era innecesario examinar si la posesión del accionante fue continua, pacífica y pública. Contra este fallo se alzó Rosa Flores. Respecto de la reivindicación, sostuvo que María flores había probado ser la dueña del predio litigioso y contar con su derecho de propiedad inscrito en el Registro.

**III. ERRORES DE HECHO Y/O DE DERECHO EXPUESTOS POR LAS
APELANTES:**

La apelante pidió la revocación del fallo. Expuso como agravios que:

1. De conformidad con el artículo 950 del Código Civil, se posee en concepto de dueño aunque la posesión haya sido adquirida mediante violencia, como lo estableció la Casación N° 2404-2014-CUSCO.
2. Dicha posesión como propietario (denominada *animus domini*), pese a ser un elemento subjetivo, se demuestra mediante hechos o conductas objetivamente apreciables, las mismas que han sido probadas en este proceso con los diversos medios probatorios actuados.
3. Por tanto, es insostenible que la accionante no haya poseído como propietaria y que carezca de *animus domini*.



**IV. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA QUE ESTA SALA
DICTA:**

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.
2. La sentencia impugnada estableció como premisa para desestimar la demanda que Rosa Flores no poseyó como propietaria del predio litigioso por la sola razón que lo invadió cuando éste ya había sido inscrito del Registro a nombre de la demandada.
3. Dicha premisa carece de validación jurídica. Como sostiene la apelante, la adquisición de la posesión por violencia inclusive mediando un delito como el de usurpación, no determina en absoluto que el comportamiento posterior de ese poseedor no responda al deber un propietario. Dicha violencia puede afectar el carácter pacífico que la posesión mientras esta tenga que ser ejercida mediante actos de fuerza. Pero, una vez que cesa la violencia en la conservación de la posesión, ésta se torna pacífica y por tanto puede conducir válidamente a la adquisición del dominio por prescripción.



-
4. En ese sentido, la doctrina autorizada entiende que la posesión adquirida por la fuerza no responde a la posesión en concepto de propietario, pero si el poseedor conserva el bien sin ser privado del mismo y sin que le sea reclamado, se convierte en un poseedor como propietario que puede llegar a usucapir. Así, Morales Moreno¹ sostiene que:

“La iniciación no pacífica de la posesión determina que el anterior poseedor no pierda su posesión (...), y que el nuevo no la adquiera; pero el vicio se subsana con el transcurso de un año, tiempo coincidente con el de ejercicio de las acciones encaminadas a restablecer el orden posesorio (interdicto). Pasado el año se subsane el vicio, lo que determina la interrupción de la posesión anterior y la *posibilidad de iniciar a través de la nueva la usucapión (usucapión extra ordinaria)*”.

5. De la misma postura es Manuel Albaladejo²: “En cuanto poseedor, el adquirente que aun habiendo adquirido con violencia, es ya poseedor pacífico una vez que aquéllas eso, pues su para usucapir la cosa, cita posee en concepto de dueño”. Por lo demás, la jurisprudencia nacional invocada por la apelante ratifica estas posiciones doctrinarias.
6. De autos no se advierte que luego de la ocupación del predio por parte de la accionante en 1999 esta haya ejercido su posesión mediante la fuerza, o que haya sido privada o siquiera perturbada en el ejercicio de dicha posesión. Por el

¹ MORALES MORENO, Antonio Manuel (2016). La usucapión. *Revista Jurídica Universidad Autónoma De Madrid*. Sitio web: <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6276>

² ALBALADEJO, Manuel (2004). *usucapión*. Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes muebles de España, Madrid, p. 69



contrario, se comportó como dueña pues realizó construcciones con vocación de permanencia a efectos de residir habitualmente en el inmueble así edificado, para lo cual contrato el suministro de energía eléctrica, y pago de los tributos y arbitrios correspondientes a su calidad de propietaria, como se acredita con la memoria descriptiva de folios tres, el certificado municipal de posesión de folio cuatro, los comprobantes de pago por suministro eléctrico de folios 09, 10, y del 15 al 21. También prueban dicha posesión como propietaria la inscripción y declaración ante la Administración Tributaria Municipal de su situación jurídica de dueña a efecto del pago del impuesto predial, demostradas con las declaraciones juradas de autoavalúo de folios 24 a 33.

7. El carácter público de su posesión también ha sido demostrado, pues se ha comportado frente a su entorno social y frente a diversas entidades públicas y privadas como la propietaria del predio, y los vecinos que atestiguaron en juicio (audiencia de pruebas cuya acta obra a fojas 328) han corroborado que la posesión ejercida por Rosa Flores ha sido conocida por todos.
8. Las características de ejercer una posesión pacífica y continua también han quedado probadas en este proceso. La demandada no ha alegado, mucho menos probado, algún hecho material que haya afectado esos caracteres de pacificidad y continuidad.
9. Por ende, resulta de aplicación la presunción consagrada por el artículo 915 del Código Civil³, según la cual si el poseedor actual prueba haber poseído

³ **Artículo 915.-** Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.



anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio. Y es el caso que, como la misma jueza de instancia estableció, quedó probado que la accionante empezó a poseer en 1999, en tanto que su posesión actual fue comprobada directamente por la jueza de origen con motivo de la inspección judicial practicada en mayo del 2017 (acta de fojas 284).

10. Puede inferirse además, que el tiempo de la posesión ejercida por la accionante en concepto de dueña y en forma continua, pacífica y pública ha superado el plazo decenal que el artículo 950 del Código Civil⁴ exige para que se consume la usucapión. En ese sentido, este Superior Colegiado establece, de conformidad con dicho artículo 950, que la demandante adquirió por prescripción el dominio sobre el predio reclamado, por lo cual la sentencia apelada debe revocarse para declarar fundada la demanda y, correlativamente, improcedente la reconvenición, en aplicación del artículo 927 del Código Civil⁵.

V. 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, **DECIDIMOS:**

PRIMERO: REVOCAR LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN VEINTISÉIS (folio 361), dictada por la señora jueza Guissella del Carmen Soriano Ramírez, titular del Segundo Juzgado

⁴ **Artículo 950.-** La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años...

⁵ **Artículo 927.-** La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.



Especializado en lo Civil de Trujillo que declaró **infundada la demanda de prescripción adquisitiva de propiedad y, REFORMÁNDOLA, DECLARARON FUNDADA LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PROPIEDAD**; en consecuencia: **DECLARAMOS QUE ROSA FLORES REYES HA ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN LA PROPIEDAD DEL LOTE 21 (VEINTIUNO) DE LA MANZANA A-21 (A - VEINTIUNO) DE LA ZONA "A" DE LA TERCERA ETAPA DE LA HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA MANUEL ARÉVALO, DISTRITO DE LA ESPERANZA, PROVINCIA DE TRUJILLO, INSCRITO EN LA PARTIDA 04053792 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE TRUJILLO; ORDENARON AL REGISTRADOR PÚBLICO COMPETENTE QUE CANCELE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE MARÍA ISABEL FLORES PRETEL, Y QUE INSCRIBA EL DERECHO DE PROPIEDAD ADQUIRIDO POR ROSA FLORES REYES, para lo cual, consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia de vista, LA JUEZA DE ORIGEN CURSARÁ LOS PARTES JUDICIALES; CONDENAMOS a la demandada vencida al pago de las costas y costos del proceso, que se liquidarán una vez que sea firme la presente sentencia.**

SEGUNDO: REVOCAR LA MISMA SENTENCIA en el extremo que declaró **fundada la demanda de reivindicación** materia de la reconvención; y, **REFORMÁNDOLA, DECLARARON**



IMPROCEDENTE LA RECONVENCIÓN SOBRE REIVINDICACIÓN

interpuesta por María Isabel Flores Pretel contra Rosa Flores Reyes.

NOTIFÍQUESE.

Rolando A. Acosta Sánchez - Juez superior titular - Ponente

S.S.

TEJEDA ZAVALA

ACOSTA SÁNCHEZ

CELIS VÁSQUEZ