



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
TERCERA SALA ESPECIALIZADO CIVIL

EXPEDIENTE : 04637-2017-0-1601-JR-CI-08
DEMANDANTE : ANTONIA CONSUELO ÁVALOS OBANDO VDA. DE AROCA
DEMANDADA : ISIDRO AGUSTÍN ÁVALOS HUACCHA
MATERIA : REIVINDICACIÓN - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTICUATRO

En Trujillo, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

VISTOS; dado cuenta con los autos expeditos para resolver, producida la votación correspondiente, los Jueces Superiores de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, Magistrados: Augusto Ruídías Farfán (Presidente), Rolando Augusto Acosta Sánchez; y, Hugo Francisco Escalante Peralta, expiden la presente resolución; y, **CONSIDERANDO**:

I. RECURSO DE APELACIÓN

La presente Sentencia de Vista tiene por objeto resolver **el recurso de apelación formulado por el señor Isidro Augustino Ávalos Huaccha**, mediante escrito de fecha 13 de enero del 2023, obrante de folios 434 a 444, contra la Sentencia contenida en la Resolución número Veinte, de fecha 22 de diciembre del 2022, obrante de folios 407 a 424, en los extremos que resuelve:

1. Declarar **FUNDADA** la demanda de **REIVINDICACIÓN** interpuesta por **ANTONIA CONSUELO ÁVALOS OBANDO VIUDA DE AROCA** contra **AUGUSTINO ISIDRO ÁVALOS HUACCHA**. En consecuencia: **ORDENO** al demandado **AUGUSTINO ISIDRO ÁVALOS HUACCHA**, cumpla en el plazo de diez días hábiles con restituir la propiedad de la demandante, entregando el bien sub materia de Litis a sus legítimos dueños; esto es, la devolución del área de terreno unidad no agrícola (UNA) de 0.1277 Has. que conforman actualmente el predio identificado con U.C. N° 10378, inscrito en la partida N° 04028808, ubicado en el Valle Moche, Sector Vinchazao del distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Ello, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento injustificado.
2. **INFUNDADA** la demanda acumulada de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **AUGUSTINO ISIDRO ÁVALOS HUACCHA**



contra **ANTONIA CONSUELO ÁVALOS OBANDO VIUDA DE AROCA, ASUNCIÓN CELESTINO ÁVALOS OBANDO; y, ROSA MARÍA ÁVALOS ÁVALOS**, sobre el área de terreno de unidad no agrícola (UNA) de 0.1277 Has. que conforman actualmente el predio identificado con U.C. N° 10378, inscrito en la partida N° 04028808, ubicado en el Valle Moche, Sector Winchazao del distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad.

El apelante fundamenta su recurso de impugnación en base a los siguientes vicios:

1. Respecto a la prescripción los argumentos del juez son contradictorios a la doctrina jurisprudencial establecida por la Corte Suprema y con los medios probatorios desplegados en el proceso, los cuales no ha sido valorados correctamente.
2. Existe una incorrecta valoración de los hechos para probar el animus domini, error que debe ser corregido por el Superior Jerárquico; pues, está debidamente probado que el recurrente es posesionario del bien materia de litis en calidad de dueño por haber realizado durante todo el tiempo que ejerce la posesión actos inequívocos dominicales.
3. Respecto a la reivindicación indica que el bien materia de reivindicación no está debidamente identificado, dado que se solicita textualmente un área aproximada de 1,325 m², de un terreno agrícola, del predio La Merced – UC de la parcela N° 10378; sin embargo, se ha llegado a determinar que el área del predio que ocupa es de 0.1277 has y no 1,325 m², existiendo una diferencia de 232 m² del área demandada.
4. Los predios son distintos; en consecuencia, no está probado el requisito de la identificación plena del predio materia de litis para que prospere la restitución del bien, como ha consignado el juez, pues se evidencia de los informes datos diferentes en forma reiterada.

II. ANTECEDENTES

RESPECTO A LA REIVINDICACION

- 2.1.** Mediante escrito de fecha 05 de diciembre del 2017, obrante de folios 25 a 37, subsanado con escrito de folios 41 a 43, la señora Antonia Consuelo Ávalos Obando viuda de Aroca interpuso demanda de reivindicación y daños y perjuicios contra el señor Isidro Augustino Ávalos Huaccha, con la finalidad que se le restituya el área de 1,325 m² de un terreno agrícola, denominado Predio La Merced – U.C. N° de parcela 10378 – Distrito y Provincia de Trujillo – Departamento La Libertad.
- 2.2.** Como fundamentos de hecho indicó que, el demandado Isidro Augustino Ávalos Huaccha, se introdujo al predio de su propiedad, de un área de 1,325 m² de terreno agrícola y ha efectuado daños a su terreno y que incluso ha procedido a efectuar zanjas y orondamente efectuar bases de cemento de un aproximado de 50 metros lineales; incluso ha edificado una vivienda de material rústico adobe con tres compartimientos y sin techo. Alega que su derecho de propiedad proviene de la traslación de dominio, acciones y derechos 50%, que otorga don Hipólito Ávalos Obando, sobre la parcela, a favor de sus herederos Asunción

Celestino Ávalos Obando, Rosa María Ávalos Ávalos y Antonia Consuelo Ávalos Obando.

- 2.3. Admitida a trámite la demanda, el señor Augustino Isidro Ávalos Huaccha, con escrito de fecha 08 de marzo del 2018, obrante de folios 119 a 140, contestó demanda bajo el argumento que, no se ha introducido en el predio de la demandante, mucho menos ha realizado daños en dicho terreno, tal y como lo acredita con los documentos adjuntos. Asimismo indica que se encuentra en posesión continua, pacífica e ininterrumpida por más de 50 años de un terreno UNO (Unidad No Agrícola), el cual forma parte del área que ocupa la demandante. Asimismo indica que, la demandante solicita la reivindicación de una zona de uso agrícola no catastrada, que no se encuentra dentro de la parcela de la demandante (Partida electrónica N° 04028808, U.C. Antigua N° 10378 – U.C. Actual N° 00971), es decir, es una zona libre y en la cual el demandado se encuentra en posesión continua, pacífica, pública e ininterrumpida por aproximadamente 50 años.
- 2.4. Posteriormente mediante resolución número Seis, de fecha 18 de octubre del 2018, obrante de folios 169 a 171, se fijaron puntos controvertidos y admitieron medios probatorios.
- 2.5. Luego, el día 11 de enero del 2019, se llevó a cabo la inspección judicial, tal como consta en el acta de folios 204 a 206, la misma que se llevó a cabo con la presencia de los peritos judiciales, quienes presentaron su informe técnico pericial el 24 de enero del 2019 (folios 219 a 230).
- 2.6. Continuado el trámite del proceso, mediante resolución número Once, de fecha 29 de octubre del 2019, obrante a folios 292, se tuvo por acumulado al presente proceso el expediente N° 4745-2018 sobre prescripción adquisitiva de dominio.

RESPECTO A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- 2.7. Mediante escrito de fecha 21 de diciembre del 2018, obrante de folios 42 a 57, del expediente N° 4745-2018-0-1601-JR-CI-05, el señor Augustino Isidro Ávalos Huaccha, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Asunción Celestino Ávalos Obando, Rosa María Ávalos Ávalos y Antonia Consuelo Ávalos Obando, respecto del área de 0.1277 has, ubicado en el sector Wichanza, distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que forma parte integrante del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 04028808, ficha N° 27694 – PR U.C. N° 10378 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad – Predio Rustico.
- 2.8. Como fundamentos de hecho indicó que, posee el predio antes indicado de forma continua, pacífica y pública y a título de propietario por más de 10 años, ejerciendo todos los actos inherentes a la propiedad y la posesión, contando con documentos que lo acreditan, como certificado de posesión y auto avalúos desde el año 1997 hasta el año 2018. Asimismo indica que, en el mes de enero de 1996, se realizó un levantamiento catastral por parte de COFOPRI, en la cual se individualizaron los predios en el Distrito de Laredo, identificándolos correlativamente con Unidades Catastrales. Es así que según dicho levantamiento catastral, la porción de terreno en el cual se encuentra en posesión, no forma parte del área inscrita en la Partida Electrónica N° 04028808 (U.C. 10378), de

propiedad de los señores Asunción Celestino Ávalos Obando, Rosa María Ávalos Ávalos y Antonia Consuelo Ávalos Obando, si no que dicha área tiene existencia física distinta, constituyendo una UNA (Unidad No Agrícola).

2.9. Admitida a trámite la demanda, con escrito de fecha 22 de enero del 2019, obrante de folios 131 a 138, los señores Asunción Celestino Ávalos Obando, Rosa María Ávalos Ávalos y Antonia Consuelo Ávalos Obando, contestaron demanda solicitando que la misma sea declarada improcedente, bajo el argumento que, el demandante no tiene derecho a solicitar usucapión alguna, pues, la señora Antonia Consuelo Ávalos Obando viuda de Aroca, con fecha 16 de noviembre del 2017, acudió al Centro de Conciliación Némesis, donde en la audiencia del 24 de noviembre del 2017, el demandante reusó salir del bien de su propiedad.

2.10. Tramitado el proceso, el día fecha 27 de marzo del 2019, se llevó a cabo lo inspección judicial y posteriormente, con fecha 08 de abril del 2019, se presentó el informe pericial (folios 193), concluyendo que el área del inmueble inspeccionado es de 1,277 m².

2.11. Posteriormente con escrito de fecha 25 de abril del 2019, obrante de folios 241 a 245, los señores Rosa María Ávalos Ávalos, Asunción Celestino Ávalos Obando y Antonia Consuelo Ávalos Obando, solicitaron la acumulación de procesos con el Expediente N° 4637-2017 sobre reivindicación; solicitud que fue amparada a través de la resolución número Once, de fecha 24 de mayo del 2019, obrante de folios 259 a 260.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

2.12. Finalmente, mediante resolución número Veinte, de fecha 22 de diciembre del 2022, obrante de folios 407 a 424, se expidió sentencia declarando fundada la demanda de reivindicación e infundada respecto a la prescripción adquisitiva de dominio; ello bajo los siguientes argumentos:

Respecto a la reivindicación:

“DÉCIMO TERCERO: *En cuanto a la identidad del bien, conforme a la información vertida en el plano obrante a folios 118 en el proceso de reivindicación, emitido por COFOPRI; los informes periciales obrantes de folios 193 en el expediente de prescripción adquisitiva de dominio, lo desarrollado en el Informe Técnico – Legal N° 024-2018-TUPA-WSQ/CARP emitido por COFOPRI (fs. 103 a 104); y demás bagaje probatorio, se tiene que, el área de terreno de 0.1277 Has. es una unidad no agrícola (UNA), ubicada dentro del predio de mayor extensión identificado con U.C. N° 00971, ubicado en el Valle Moche, Sector Vinchazo del distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; el cual, se encuentra inscrito en la partida N° 04028808 a nombre de ANTONIA CONSUELO AVALOS OBANDO VIUDA DE AROCA, ASUNCIÓN AVALOS OBANDO y ROSA MARÍA AVALOS AVALOS. Por otro lado, el demandado no ha negado la posesión e incluso, ha quedado demostrado que viene pretendiendo obtener por usucapión la propiedad de dicha área. Si bien es cierto, niega la propiedad de la misma respecto de la demandante, ello ha quedado desvirtuado con el bagaje probatorio recabado. Por tanto, podemos establecer que el área que la demandante y copropietaria ANTONIA CONSUELO AVALOS OBANDO VIUDA DE AROCA, pretende reivindicar es la misma la cual viene poseyendo el demandado AUGUSTINO ISIDRO AVALOS*

HUACCHA. Con ello, está plenamente comprobado el segundo presupuesto de la reivindicación.”

Respecto a la prescripción adquisitiva de dominio:

“DÉCIMO QUINTO: *Abora bien, en el caso concreto de la prescripción adquisitiva de dominio, el demandante AUGUSTINO ISIDRO AVALOS HUACCHA, ha logrado demostrar con la constancia de posesión de fecha 26 de diciembre de 1995, expedida por la Municipalidad Distrital de Laredo, obrante a folios 25 (Exp. N° 04745-2018-0-JR-CI), que ostenta la posesión del predio desde el 26 de diciembre de 1995; y de acuerdo a las constataciones judiciales en las diligencias de inspección judicial efectuadas en autos, en fechas 11 de enero de 2019 y 27 de marzo de 2019, tanto en el proceso de reivindicación como el de prescripción adquisitiva respectivamente, cuyas actas obran en autos de folios 204 a 206 (Exp. N° 04637-2017-0-JR-CI), y 188 a 189 (Exp. N° 04745-2018-0-JR-CI), se ha logrado determinar que dicha posesión se ha mantenido en el tiempo por un periodo que supera los 10 años. Es importante precisar que el artículo 35° del Reglamento de Los Títulos II y III de la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Públicos, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 017-2006-VIVIENDA (Publicado 27/07/2006), los Certificados o Constancia de Posesión otorgados por las Municipalidades con anterioridad a la Ley, mantendrán su vigencia para sus efectos, si la Municipalidad consigna el siguiente texto: “El presente documento no constituye reconocimiento de derecho alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular”. El régimen legal de estos Certificados se sujeta a lo establecido en el artículo 2° precedente. En el presente caso, la constancia de posesión antes descrita, no contiene la particularidad descrita en comillas, por lo que, su vigencia de mantiene en el tiempo y constituye conjuntamente con lo constatado en las diligencias de inspección, medio de prueba fehaciente que demuestran que la posesión de la persona de AUGUSTINO ISIDRO AVALOS HUACCHA, ha sido continua; es decir, sin interrupciones; manteniendo de forma permanente el control sobre el bien, por lo menos potencial, sin que los terceros interfieran sobre ello. Siendo así, se cumple con el primer requisito de la prescripción adquisitiva de dominio, esto es, la existencia de una posesión continua en el tiempo por un periodo de diez años.*

DÉCIMO SEXTO: *En cuanto a la posesión pública y pacífica por parte de AUGUSTINO ISIDRO AVALOS HUACCHA, respecto de la cuestionada área sub materia de Litis (0.1277 Has), podemos señalar que, a falta de prueba en contrario, que desestime una posesión exenta de toda violencia o coacción, debemos presumir que, durante el tiempo de posesión, el demandante/demandado, ha venido poseyendo de manera pacífica el área sub materia de Litis. Si bien es cierto, conforme se aprecia de la carta obrante en autos de folios 11 al 13 (EXP: N° 04637-2017-0-JR-CI), la demandante le ha requerido, mediante conducto notarial de fecha 16 de noviembre de 2017 dirigido al demandado, la desocupación del área poseída “ilegítimamente”; además de existir una denuncia policial de fecha 11 de noviembre de 2017 (fs. 09 del EXP: N° 04637-2017-0-JR-CI); y un procedimiento conciliador que data del mismo año (fs. 19 del EXP: N° 04637-2017-0-JR-CI). Lo cierto es que, en el mes de diciembre de 2005, el demandado ya habría cumplido con el requisito temporal de la usucapión (10 años de posesión continua), por lo que no tiene sentido, concluir en la inexistencia de pacificidad de la posesión analizada, pues para ello, los requerimientos y demás peticiones de desocupación del bien, debieron acontecer antes de diciembre de 2005. En*

tal sentido, la posesión pacífica se ha cumplido. Por otro lado, en lo que respecta a la posesión pública, esta se encuentra debidamente acreditada no solo porque con el trámite iniciado para obtener la constancia de posesión antes citada, obrante a folios 25 del EXP: N° 04745-2018-0-JR-CI, el demandado AUGUSTINO ISIDRO AVALOS HUACCHA, ha dado a conocer ante la entidad pública su posesión -entidad vigilante por excelencia de la comuna de Laredo- sino también porque el testigo Cesar Cuba Cortijo en audiencia de fecha 17 de diciembre 2020 (fs. 328 a 333), cuya testimonial no ha sido materia de tacha u observación, ha manifestado conocerlo, indicando de acuerdo al interrogatorio al que ha sido sometido, que éste ha dedicado parte del predio a la crianza de animales; del mismo la testigo ROSA ISABEL MEDINA VARAS DE SANCHEZ, ha precisado en la citada audiencia que conoce desde hace más de treinta años como poseionario del área sub materia de Litis; en ese mismo sentido, la testigo MARLA GRISELDA GARCÍA RAMIREZ VIUDA DE CHOLAN, ha manifestado conocer en posesión del predio al demandado, quien adquirió la posesión del predio a la muerte de sus padres, quienes ostentaban primigeniamente la posesión. Además, con la solicitud de visado y expedición de planos ante COFOPRI, el demandado ha dado a conocer ante el ente rector de la formalización de la propiedad su posesión. Con todo ello, se desprende del bagaje probatorio que el demandado AUGUSTINO ISIDRO AVALOS HUACCHA, viene ejerciendo la posesión de manera evidente, desplegando una conducta que no denota clandestinidad ni ocultamiento del ejercicio de la misma. Por lo que, la posesión pública como elemento configurativo de la prescripción adquisitiva, se ha configurado en el presente caso.

DÉCIMO SÉTIMO: Finalmente, conforme lo ha expresado la Casación 2229-2008 Lambayeque, no basta que el demandado AUGUSTINO ISIDRO AVALOS HUACCHA, ejerce uno o más atributos de la propiedad, sino que debe actuar como si tuviera todos ellos, es decir la posesión que éste ejerce sobre el bien debe ser con *animus domini* (posesión en nombre propio, como propietario), sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor mediato del bien. En el caso concreto, de las fotografías que forman parte del acervo probatorio de los demandados ANTONIA CONSUELO AVALOS OBANDO VIUDA DE AROCA, ASUNCIÓN AVALOS OBANDO y ROSA MARÍA AVALOS AVALOS, obrantes de folios 83 a 103 del Exp. N° 04745-2018-0-JR-CI (Prescripción Adquisitiva); y, de acuerdo a lo inspeccionado en las antes citadas diligencias de inspección judicial, concordante con las conclusiones vertidas en los informe periciales, se ha podido observar, que si bien el predio presenta construcciones de adobe en progreso, no se puede advertir la presencia de uso del mismo con motivos de vivienda u otro de relevante trascendencia, que justifique la satisfacción del poseedor, respecto de sus necesidades cotidianas para con el predio que es sub materia de Litis. Recordemos que la usucapión, es un mecanismo de reconocimiento de una verdad material (seguridad Jurídica); que se configura por la regularización de lo irregular, siendo su fundamento base, la necesidad del hombre para yacer, para residir, para ejercer un bien en propiedad por el simple instituto de satisfacer sus necesidades de arraigo y pleno desarrollo personal, laboral y/o socio familiar. En ese sentido, es preciso que demuestre que se desempeña como propietario del bien. Lo cual no ocurre en el presente caso, pues el bien no está siendo utilizado, ni como terreno agrícola, ni como vivienda y mucho menos con temas comerciales, tanto más si se ha advertido que no cuenta con ningún servicio de luz, agua, desagüe, teléfono u otro que permita colegir lo contrario. En ese sentido, si bien el demandado cumple con la mayoría de los atributos de la usucapión, para obtener la



propiedad del bien por prescripción adquisitiva, carece del requisito sustancial del Animus Vivendi.”

III. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA

PRIMERO. - El recurso de apelación es «[...] *el carril de impugnación por excelencia*»¹, promovido a pedido de parte, que procura que el órgano judicial de segunda instancia examine y declare la nulidad o revoque, total o parcialmente, la resolución impugnada, según el artículo 364 del Código Procesal Civil.²

SEGUNDO. - El contenido del recurso de apelación delimita la competencia del órgano jurisdiccional revisor, debido a que solo aquello señalado como agravio corresponderá ser evaluado, más no así el resto del fallo, por considerar que existe conformidad de su contenido (*tantum devolutum, quantum appellatum*), según el artículo 370 del Código Procesal Civil.³

TERCERO. – LA VALORACIÓN DE LOS ACTUADOS DE ESTE PROCESO POR PARTE DEL JUEZ DE ORIGEN

El artículo 197 del Código Procesal Civil establece que “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”, siendo deber del juez valorar de manera conjunta los medios probatorios presentado tanto por la parte demandante como por la parte demandada

CUARTO. - En cuanto a la apelación formulada contra la Sentencia contenida en la Resolución número Veinte, debemos señalar que es **FUNDADA**, según las razones siguientes:

- 4.1. El actor en el proceso de **prescripción adquisitiva de dominio** pretende se expida sentencia que declare su derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio respecto de un área de terreno no agrícola con un área de 0.1277 Ha, Ubicado en el Sector Wichanza del Distrito de Laredo, que forma parte del Predio con U.C. N° 10378 y que se encuentra inscrito a nombre de las demandadas ASUNCIÓN CELESTINO ÁVALOS OBANDO, ROSA MARÍA ÁVALOS ÁVALOS, y ANTONIA CONSUELO ÁVALOS OBANDO en la Partida Electrónica N° 04028808.
- 4.2. Por su parte la actora ANTONIA CONSUELO ÁVALOS OBANDO en el proceso de **Reivindicación** pretende que el demandado AUGUSTINO ISIDRO ÁVALOS

¹ HITTERS, Juan Carlos. *Técnica de los recursos ordinarios*. 2ª ed., La Plata: Librería Editora Platense, 2004, p. 265.

² Artículo 364 del Código Procesal Civil.- El 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, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

³ Artículo 370 del Código Procesal Civil.- El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa. Cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación.

HUACCHA restituya un área de terreno que viene ocupando con una extensión de 1,325 m² aproximadamente, que constituye parte integrante del Predio “La Merced” identificado con Unidad Catastral N° 10378.

- 4.3. Conforme lo ha dilucidado el A quo en la recurrida, el predio que es materia de restitución en el proceso de Reivindicación y que es materia de declaración de propiedad en el proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, es un área de unidad no agrícola (UNA) de 0.1277 m² que forma parte del predio de mayor extensión con Unidad Catastral N° 10378 e inscrito en la Partida N° 04028808.
- 4.4. En ese sentido, debido a que se encuentran contrapuesta dos pretensiones excluyentes respecto del mismo bien inmueble, esto es, por un lado la reivindicación y, por otro, una prescripción adquisitiva de dominio, corresponde evaluar en primer término la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, desde que en caso se ampare esta última, devendría en innecesario entrar a evaluar la reivindicación, al declararse -eventualmente- que el demandado es propietario del bien por prescripción.
- 4.5. En ese sentido, es de advertir que el demandante AUGUSTINO ISIDRO ÁVALOS HUACCHA, señala encontrarse en posesión del lote de terreno, materia del presente proceso, por más de 50 años y que dicha posesión ha sido pública, pacífica y continua por más de 10 años que establece la ley para ser declarado propietario, ejerciendo todos los derechos y deberes inherente a la propiedad.
- 4.6. Para acreditar su dicho ha presentado como medios probatorios -entre otros- la constancia de posesión de fecha 26 de diciembre de 1995 expedido por la Municipalidad Distrital de Laredo (folios 25 del Expediente 4745-2018) el cual certifica que dicho demandante se encuentra en posesión del predio desde la indicada fecha, hecho factico que, además se ha visto corroborado con las inspecciones judiciales practicadas tanto en el proceso de prescripción adquisitiva, como en el de reivindicación, obrantes a folios 204 a 206 del Expediente N° 4637-2017 y de folios 188 a 189 del Expediente N° 4745-2018; de lo que se desprende el ejercicio de hecho de la posesión por más de 10 años, computado desde el 26 de diciembre de 1995, por lo que el plazo de 10 años exigido por nuestro ordenamiento civil para la prescripción extraordinaria se ha cumplido.
- 4.7. Del mismo modo, respecto del ejercicio de la posesión en forma pública y pacífica, se encuentra acreditado con los trámites realizados por el demandante para la obtención del antes aludido certificado de posesión y con la declaración de los testigos en la audiencia de pruebas; debiendo precisarse respecto de la pacificidad de la posesión que, desde el inicio del decurso prescriptorio el 26 de diciembre de 1995 hasta su término, esto es, el 26 de diciembre de 2005, no obra medio probatorio alguno que revele intimación alguna o discuta la posesión ejercida por el actor, por lo que, la carta remitida por la parte demandada y la denuncia policial, no enervan tal conclusión, desde que las mismas datan del año 2017, esto es, con posterioridad al cumplimiento de los 10 años de posesión, que se cumplió en Diciembre de 2005.
- 4.8. En lo que atañe al requisito de la posesión a título de dueño y que el A quo ha considerado que en el presente caso no se presenta, al no ser utilizado el lote como terreno agrícola, ni como vivienda, además de no contar con servicios de luz, agua y desagüe, se debe precisar que tal como lo precisa DIEZ PICASO citado por Gunter Gonzales Barron *“hay una posesion en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o estandar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este*

comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño". Ciertamente el animus domini tiene que ser exteriorizado, pues mientras el animus se mantenga en la interioridad del poseedor no es relevante para el derecho y por lo tanto no es susceptible a ser regulado por éste.

- 4.9. VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique, por su parte señala que, el "animus domini" equivale a la intencionalidad de poseer como propietario, lo cual implica que el demandante no reconozca a tercero como titular, siendo capaz de oponer su derecho sobre el bien. Es él y sólo él quien tiene el bien para sí y lo goza de forma directa. Como tal, este, elemento subjetivo equivale al deseo, intención y voluntad de poseer como propietario". En el mismo sentido, se ha pronunciado nuestra Corte Suprema en la Casación N° 4428-2007, Lima Norte:

El animus domini, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Esta expresión, se emplea para indicar la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya.

- 4.10. Por otro lado, merece resaltar el hecho que la prueba del animus domini es difícil, casi por decirlo una "probatio diabólica", por lo que, para su determinación, debe evaluarse con todas las circunstancias concretas de la posesión ejercida por el usucapiente, sentido interpretativo contenido en la sentencia **Casatoria 2888-2014-Lima**: *"Que la instancia de mérito ha desestimado la demanda al considerar que el pago de las declaraciones juradas y/o recibos de pago de impuesto predial o arbitrios municipales en el periodo de tiempo invocado para la prescripción, son imprescindibles para corroborar el animus domini; circunscribiéndose a una sentencia casatoria que no tiene carácter vinculante incurriendo en motivación defectuosa, pues circunscribe los autos a una determinada prueba, relevándose de analizar cada uno de los elementos configuradores de la prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo establecido en el precepto normativo contenido en el artículo 950 del Código Civil."*
- 4.11. En dicha línea de pensamiento se aplica el principio de valoración conjunta de las pruebas (artículo 197 del Código Procesal Civil⁴), ya que estas no pueden ser analizadas de forma individual, una por una: la valuación es vinculada, una con las otras y todas entre sí, lo que llega a determinar "in toto" el animus domini.
- 4.12. Estando a lo antes expuesto, resulta errado sostener -como se hace en la recurrida- que la usucapción tiene su fundamento base en la necesidad del hombre por yacer, por residir, por satisfacer sus necesidades de arraigo. Como ha quedado antes señalado, tanto la doctrina como la jurisprudencia, coinciden en sostener que el "animus domini" es el elemento subjetivo de la usucapción, y equivale a la intención de poseer como propietario, es poseer el bien para sí mismo sin reconocer a tercero como titular.
- 4.13. En esa línea de pensamiento, es claro que en el presente caso el actor ha acreditado también el "animus domini" no sólo con la posesión de hecho del predio por más de 10 años, sino también al haber puesto en conocimiento de las autoridades tal posesión para efectos de su reconocimiento como tal, obteniendo documentos que así lo confirman y con la declaración de los testigos en la audiencia de pruebas quienes señalan conocer al demandante y que el mismo ejerce la posesión del predio por más de treinta años,

⁴ **Artículo 197.-** Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.



habiendo sido sus padres quienes primero ejercieron la posesión y luego el ahora demandante.

- 4.14. De ello se desprende que el demandante ha ejercido la posesión en concepto de dueño, sin reconocer a tercero como titular y por el contrario continuó la posesión que ya venían ejerciendo sus padres respecto del área de terreno materia de litis.
- 4.15. Siendo así, el demandante de la prescripción adquisitiva de dominio ha cumplido con acreditar todos los requisitos exigidos por ley para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y, siendo así, se debe cancelar el título de propiedad a favor del antiguo dueño, deviniendo por tanto infundada la demanda de reivindicación al ya no tener la demandante la condición de propietaria del lote de terreno cuya restitución pretende

QUINTO. - Siendo así, la sentencia apelada no se apoya en el mérito de los actuados y el derecho, lo que acarrea indefectiblemente sea revocada, toda vez que el señor Augustino Isidro Avalos Huaccha acreditó cumplir con los presupuestos legales para la prescripción adquisitiva de dominio; por lo tanto, corresponde revocar el extremo que declara fundada la demanda de reivindicación e infundada la prescripción adquisitiva de dominio.

IV. DECISIÓN

Por los considerandos expuestos, de conformidad con el artículo 380 del Código Procesal Civil y 154 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, SE RESUELVE:

1. **DECLARAR FUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** formulado por el señor **Isidro Augustino Ávalos Huaccha**, mediante escrito de fecha 13 de enero del 2023, obrante de folios 434 a 444.
2. **REVOCARON la Sentencia contenida en la Resolución número Veinte**, de fecha 22 de diciembre del 2022, de folios 407 a 424, **REFORMANDOLA:**
 - 2.1. **DECLARARON FUNDADA** la demanda interpuesta por don **AUGUSTINO ISIDRO ÁVALOS HUACCHA** en los seguidos con **ANTONIA CONSUELO ÁVALOS OBANDO VIUDA DE AROCA, ASUNCIÓN CELESTINO ÁVALOS OBANDO y ROSA MARÍA ÁVALOS ÁVALOS**, sobre prescripción adquisitiva de dominio del lote de terreno no agrícola de 0.1277 ha. de extensión, ubicado en el Sector Wichanza del Distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, que forma parte del predio identificado con U.C. N° 10378 e inscrita en la partida electrónica No. 04028808 de la Zona Registral No. V Sede Trujillo SUNARP; y,
 - 2.2. **DISPUSIERON** la independización del área de terreno materia del presente proceso en la partida electrónica No. 04028808 de la Zona Registral V Sede Trujillo, y su inmatriculación a favor del demandante Augustino Isidro Ávalos Huaccha; con cuyo fin dispusieron cursar partes a la entidad registral competente.



3. **REVOCARON** la misma sentencia en el extremo que declara Fundada la demanda de Reivindicación, **REFORMANDOLA:**
 - 3.1. **DECLARARON INFUNDADA** la demanda interpuesta por **ANTONIA CONSUELO ÁVALOS OBANDO VIUDA DE AROCA**,
contra Augustino Isidro Avalos Huaccha.
4. **REGISTRAR, NOTIFICAR Y DEVOLVER.**

SS

RUÍDIAS FARFÁN A.

ACOSTA SANCHEZ R.

ESCALANTE PERALTA H. (PONENTE)