



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

EXPEDIENTE N° : **00887-2015-0-1601-JR-CI-04**
00203-2018-0-1601-JR-CI-01 (ACUMULADO)
DEMANDANTE : HIDALGO REYES, CARLOS ALBERTO
DEMANDADO : BECERRA MEDINA, MERLY JAKELI
RODRIGUEZ REQUELME, TITO OBERT
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
REVINDICACION, ACCESION E INDEMNIZACION (ACUMULADO)
JUEZ : DR. JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL
ESPECIALISTA : DEYSI PAOLA GERBACIO CHAVEZ

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y NUEVE

En Trujillo, a los dieciocho días del mes de julio
del año dos mil veintitrés.

VISTOS: y por corresponder al estadio procesal de emitir sentencia; **Y**
CONSIDERANDO:

I. EL CASO (PARTE EXPOSITIVA)

1. PETITORIO

Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2015, de folios 42 a 47, **CARLOS ALBERTO HIDALGO REYES**, interpone **DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, contra **MARIA ELVIA SALAZAR BALCAZAR**, pretendiendo la declaración de propietario del terreno ubicado en la Mz. R, Lote 9 del Asentamiento Humano Los Laureles II del distrito de El Porvenir (antes distrito de Florencia de Mora), provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, de una extensión de 182.35 metros cuadrados.

Asimismo, mediante escrito de fecha 22 de enero de 2018, de folios 14 a 19, del **EXPEDIENTE N° 00203-2018-0-1601-JR-CI-01 (ACUMULADO)**, **MERLY JAKELI BECERRA MEDINA**, interpone **DEMANDA DE REIVINDICACION, ACCESION E INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS**, contra **CARLOS ALBERTO HIDALGO REYES**, pretendiendo: 1°) la reivindicación del bien inmueble ubicado en la Mz. R, Lote 9 del Asentamiento Humano Los Laureles II del distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; 2°) la accesión de las construcciones realizadas por el



demandado de mala fe en el predio; 3°) el pago de S/. 40,000.00 (CUARENTA MIL Y 00/100 SOLES) como indemnización por daños y perjuicios, que comprende S/. 4,800.00 por daños emergente; S/. 11,200.00 por lucro cesante; y, S/. 24,000.00 por daño psicológico y moral, más los intereses legales correspondientes; y, 4°) el pago de costas y costos procesales.

2. HECHOS NARRADOS

En cuanto a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes, narra los siguientes hechos: i) con fecha 07 de febrero de 2000 mediante contrato de compraventa, don Ronald Washington Hidalgo Reyes le transfiere la propiedad y posesión del terreno ubicado en la Mz. R, Lote 9 del Asentamiento Humano Los Laureles II del distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, por el precio de S/. 10,000.00; ii) la posesión del inmueble la ejerce como propietario con buena fe, de manera pacífica, continua, publica e ininterrumpida, sin que en ningún momento haya sido desposeído del bien; y iii) se encuentra en posesión por más de 10 años, y además se le ha transferido dicho lote de terreno a título de propietario, cumpliendo con cada uno de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.

Mediante escrito de fecha 04 de enero de 2018, de folios 179 a 185, la demandada Merly Jakeli Becerra Medina, sucesora procesal de María Elvia Salazar Balcázar, contesta la demanda, narrando los siguientes hechos: i) si el proceso de prescripción adquisitiva no es la vía idónea para regularizar la situación jurídica invocada por el demandantes, pues, quien es propietario no puede pretender adquirir por prescripción; en todo caso tendría que demandar el otorgamiento de escritura pública o en su defecto cumplimiento de contrato o resolución de ser el caso, y dirigir aquellas pretensiones contra el transferente; ii) con fecha 13 de enero de 2003 EDPYME EDYFICAR interpone demanda de obligación de dar suma de dinero contra el primigenio propietario Ronald Washington Hidalgo Reyes ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Chiclayo, Expediente N° 169-2003, y dentro de aquel proceso el bien litigioso fue embargado, inscrito el 01 de julio de 2003 en la Partida P14000936 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; y luego adjudicado a la ejecutante mediante Resolución número Catorce de fecha 20 de enero de 2005, consentida mediante Resolución número Dieciséis, de fecha 25 de abril de 2005, inscrita en el Asiento 00007 de la citada partida registral; tras lo cual con fecha 07 de noviembre de 2014 el bien es transferido a María Elvia Salazar Balcázar, y esta última lo transfiere a la ahora demandada Merly Jakeli Becerra Medina; iii) la posesión de la actora no es pacífica por la existencia de proceso judicial desde el 2003 hasta el 2010, la afirmación que posee por más de 10 años no tiene correlato con las pruebas; y, iv) los documentos con los cuales el demandante pretende acreditar el tiempo de posesión (declaración jurada de autovaluo de los ejercicios fiscales 2012 a 2015, recibo de luz de octubre de 2014, contrato de suministro de energía y su recibo del 07 de marzo de 2007, boleta de venta de medidor de noviembre de 2006; no acreditan el plazo de 10 años de posesión; precisando que el certificado domiciliario del 13 de enero de 2015 adolece de valor probatorio y el contrato de



compraventa adjuntado es simulado, ya que en el 2003, el dueño originario Ronald Washington Hidalgo Reyes estaba siendo ejecutado en un proceso de obligación de dar suma de dinero, por una deuda que tenía con EDPYME EDYFICAR; y, el vendedor y el comprador son parientes en segundo grado, no existe constancia de pago del precio pactado.

En cuanto a la demanda de reivindicación, accesión e indemnización, EXPEDIENTE N° 00203-2018-1601-JR-CI-01 (ACUMULADO), la demandante Merly Jakeli Becerra Medina, narra los siguientes hechos: 1°) en cuanto a la pretensión de reivindicación: i) es propietaria según Asiento N° 000011 de la Partida N° P14000936 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, el cual se encuentra ocupado de forma ilegítima por el demandado y su familia. 2°) en cuanto a la pretensión de accesión: i) el demandado tenía conocimiento de la existencia del proceso de obligación de dar suma de dinero seguido contra Ronald Washington Hidalgo Reyes, propietario originario del bien litigioso, y de la medida cautelar de embargo sobre aquel inmueble, el cual fue adjudicado al ejecutante EDPYME EDYFICAR, emitiendo el requerimiento de lanzamiento contra el ejecutado y contra todos los ocupantes, notificada conforme a ley; y, iii) con fecha 07 de noviembre de 2014, la adjudicataria transfiere el bien a favor de María Elvia Salazar Balcázar, quien luego transfiere la propiedad del bien a la accionante, quien posteriormente hipoteca el bien a favor de Mi Banco, lo cual fue de conocimiento del demandado, por lo que la posesión ejercida es de mala fe. 3°) en cuanto a la pretensión indemnizatoria: i) sostiene la existencia de daño emergente, que asciende a S/. 4,800.00; lucro cesante por S/. 11,200.00, pues de los ingresos generados como merced conductiva por arrendamiento mensual sería de S/. 400,00, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido de 28 meses, daría dicho monto; y, ii) las repercusiones negativas en la salud física y mental del accionante, generaría un daño moral y psicológico valorizado en S/. 24,000.00.

Mediante escrito de fecha 10 de mayo de 2018, de folios 77 a 82, el demandado Carlos Alberto Hidalgo Reyes contesta la demanda, narrando los siguientes hechos: i) mediante contrato de compraventa de fecha 07 de febrero de 2000, Ronald Washington Hidalgo Reyes le transfiere la propiedad del bien sub litis, legalizando sus firmas ante Juez de Paz, por lo que cuando adquirió la titularidad de dicho predio, no había medida cautelar inscrita, es decir, la compra es de buena fe; ii) el recurrente ha mantenido la posesión del predio hasta la actualidad, en mérito al contrato citado, así como el hecho de que viene pagando los tributos municipales y de luz; iii) han existido diversas transferencias del predio sub litis, sin que se haya tomado posesión del mismo en ningún momento.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

En cuanto a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio:

- 3.1. Determinar si el demandante Hidalgo Reyes Carlos Alberto, ha probado cumplir con los requisitos legales para ser declarado propietario mediante Prescripción Adquisitiva de



Dominio del bien inmueble ubicado en Mz. R, Lote 9 del Asentamiento Humano Los Laureles II del distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad.

- 3.2. Determinar de ser el caso, si corresponde ordenar la cancelación del asiento registral donde corre inscrita la situación jurídica de propietario del demandado.

En cuanto a la pretensión de reivindicación:

- 3.3. Determinar si la demandante Merly Jakeli Becerra Medina – Tito Ober Rodriguez Requelme, tiene la condición de propietario del bien inmueble ubicado en la Mz. R, Lote 9 del Asentamiento Humano Los Laureles II del distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, inscrito en la partida registral N° P14000936 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.
- 3.4. Establecer si la parte demandada ha construido de mala fe en el inmueble antes mencionado, consecuentemente determinar si corresponde ordenar su accesión a favor de la parte demandante.
- 3.5. Determinar si corresponde ordenar la indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/. 40,000.00 Soles, por conceptos de daño emergente, daño psicológico y daño moral.

II. ANÁLISIS DEL CASO (PARTE CONSIDERATIVA)

PRIMERO.- La solución a la controversia planteada se efectuará respondiendo cada pretensión formulada, empezando con la prescripción adquisitiva de dominio, para proseguir con la reivindicación y accesión de edificación de mala fe en terreno ajeno; para cuyo propósito procederemos a seleccionar las normas aplicables a los pedidos de la referencia, identificar los requisitos exigidos y verificar su efectiva producción en la realidad.

SEGUNDO.- Respecto de la **pretensión de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, formulada por el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes, debemos señalar:

- 2.1. La prescripción adquisitiva de dominio es «[...] *el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior propietario no muestre una voluntad formal de contradicción*».¹
- 2.2. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión de bienes inmuebles se encuentra prevista en el artículo 950 del Código Civil, que señala: «*La propiedad inmueble se*

¹ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. 2ª ed., Lima: Ediciones Legales, 2011, p. 23.



adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe».

- 2.3. La interpretación de la disposición normativa reproducida permite fijar las siguientes **normas-reglas**: 1°) si una persona posee un bien inmueble en mérito de un justo título y de buena fe, en forma continua, pacífica y publica como propietario durante un plazo no menor de cinco años, adquiere la propiedad del bien poseído (*usucapión ordinaria o corta*); y, 2°) si una persona posee un bien inmueble de manera continua, pacífica y publica como propietario durante un plazo no menor de diez años, adquiere la propiedad del bien poseído (*usucapión extraordinaria o larga*).
- 2.4. La lectura de la demanda permite apreciar que el demandante invoca la **prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria o larga**, prevista en la segunda norma-regla del artículo 950 del Código Civil, por lo que corresponde comprobar el cumplimiento de los requisitos legales exigidos por aquella modalidad de usucapión, esto es: i) *el ejercicio de la posesión del bien materia de litis por parte del demandante de manera continua, pacífica y publica como propietario*; y, ii) *el transcurso del plazo no menor de diez años ejerciendo la referida posesión*.²

TERCERO.- En cuanto al requisito de la **posesión prescriptoria**, debemos expresar:

- 3.1. La posesión constituye el requisito esencial de la prescripción adquisitiva de dominio, entendiendo por tal «[...] *toda situación en la que un sujeto ejerce el control autónomo y voluntario sobre un bien, destinado a tenerlo para sí con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial*».³
- 3.2. La posesión exigida para la adquisición del derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es cualquier posesión, sino aquella que cumple determinados rasgos legales, como son **continua, pacífica, pública y como propietario**.
- 3.3. En cuanto a la **posesión continua**, entendida como aquel poder de hecho que se ejerce sobre el bien sin que medie interrupción alguna, la constatación de su presencia exige identificar el inicio de la posesión ejercida, así como la vigencia de aquel estado de hecho.

² La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto ha señalado: “(...) *para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere elementos como: a) La continuidad de la posesión; b) La posesión pacífica; c) La posesión pública; y, d) Como propietario*”. CASACIÓN N° 2803-2014 ICA (Considerando Noveno). Caso Vicente Melquiades Valenzuela Azín contra las Sucesiones de Eulalia Portuguese Salazar, Tomás Martínez Alcántara y Jesús Martínez Portuguese sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de mayo del 2016, pp. 76115-76117.

³ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La usucapión*. Ob. Cit., 81.

- 3.3.1. En cuanto al **inicio de la posesión**, el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes ha probado haber iniciado el ejercicio de la posesión del bien litigioso el **07 de abril de 2000** –y no el 07 de febrero de 2000, conforme alega-, según el certificado de posesión de fecha 07 de abril de 2000, emitido por el Juez de Paz de Tercera Nominación del Distrito de Florencia de Flora, a favor de Carlos Alberto Hidalgo Reyes, de folios 04, que expresa: «Que el S. (a) Carlos Alberto hidalgo reyes, identificado con D.N.I. N° 18019629, en la fecha vi ene ejerciendo posesión de un Lote de Terreno ubicado en la MZ. R LT. 09 Asentamiento Humano “LOS LAURELES II”, Distrito de Florencia de Mora, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad».
- 3.3.2. En cuanto al **ejercicio actual de la posesión**, ha quedado probado que el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes, ejerce la posesión del bien sub litis, según la inspección judicial de fecha 26 de agosto de 2022, cuya acta corre a folios 519 a 520, en donde se dejó constancia que: «[...] en el mismo encontramos a la persona de Carlos Alberto Hidalgo Reyes, quien manifestó vivir con su familia, esposa e hijo; [...]».
- 3.3.3. En conclusión, habiéndose probado que el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes, inició la posesión del bien litigioso desde el 07 de abril de 2000, su ejercicio al momento de interponer la demanda, producida el 11 de marzo de 2015, sumado a la ausencia de algún evento que altere tal *estado de hecho* dentro del referido periodo, permite establecer que resulta aplicable la presunción de continuidad de la posesión prevista en el artículo 915 del Código Civil⁴ y, por ende, el cumplimiento del requisito de la posesión continua.
- 3.4. En cuanto a la **posesión pacífica**, entendida como el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa sin mediar violencia física o psicológica, abandonando a partir del presente fallo el criterio judicial que también exige la ausencia de reclamos judiciales dentro del plazo prescriptorio, debemos señalar que es un hecho probado aquel estado factico, según las razones siguientes:
- 3.4.1. En primer lugar, no existe ninguna prueba que informe que el demandante viene ejerciendo la posesión por medio de la violencia, física o psicológica.
- 3.4.2. En segundo lugar, el proceso de obligación de dar suma de dinero seguido por EDPYME EDYFICAR contra Ronald Washington Hidalgo Reyes, como deudor directo; y, Audelino Reyes Cipriano, como aval, tramitado ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Trujillo, Expediente N° 00169-2003-0-1601-JP-CI-5, que corre como acompañado, no afecta el rasgo pacifico de la posesión, al no probar que el

⁴ Artículo 915 del Código Civil.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

demandante estuvo ejerciendo algún tipo de violencia para mantener la posesión del bien litigioso.

2.1. En cuanto a la **posesión pública**, entendida como aquella que «[...] *implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales*»⁵, es un hecho probado el ejercicio de una posesión visible, según las declaraciones juradas del impuesto predial de los ejercicios fiscales 2012, 2013, 2014 y 2015, canceladas el 25 de febrero de 2015, de folios 11 a 17, en las cuales figura el demandante como contribuyente y, por ende, registrado en la base de datos de la administración tributaria local; el recibo de suministro de energía eléctrica del predio litigioso a nombre del demandante, que corren a folios 21; y, el acta de inspección judicial de fecha 26 de agosto de 2022, cuya acta corre a folios 519 a 520, en donde el Juez de la causa dejó constancia que el demandante estaba poseyendo el bien litigioso, no apreciando ningún actuar clandestino.

3.5. En cuanto a la **posesión a título de propietario**, entendida como aquella ejercida en base a la *creencia* de la no existencia de otra persona con un derecho superior sobre la posesión del bien, que requiere ser exteriorizada a través de actos inequívocamente dominales sobre el bien, de los cuales pueda objetivamente inferirse que se considera y que es considerado por los demás como efectivo dueño⁶, corresponde verificar **la causa de la posesión (*causa possessionis*) y los actos posesorios a título de propietario**.

3.5.1. **En cuanto a la causa de la posesión (*causa possessionis*)**, el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes relata que ingresó al inmueble litigioso, en mérito de un contrato de compraventa contenido en el documento de fecha 07 de febrero de 2000, de folios 02 a 03, celebrado entre Ronald Washington Hidalgo Reyes y el accionante; causa aceptable por cuanto el contrato de compraventa es un tipo contractual que tiene por objeto la transmisión de la propiedad de un bien, según el artículo 1529 del Código Civil⁷; precisando que el legislador no exige una causa válida sino generadora de la posesión.

3.5.2. **En cuanto a los actos posesorios a título de dueño**, la revisión de actuados permite determinar que están probados aquellos actos, según el contrato de suministro de energía eléctrica N° 501-00073626-00 y boleta de venta, de fecha 07 de marzo de 2007, que corre a folios 18 a 19, en donde aparece el demandante

⁵ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Derecho Urbanístico*. Vol. 2. Lima: Ediciones Legales, 2014, p. 969

⁶ El Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, al respecto señaló: “(...) *un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño’ con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño (...)*”. Casación N° 2229-2008-Lambayeque (Considerando Cuarenta y Seis).

⁷ Artículo 1529 del Código Civil.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.



Carlos Alberto Hidalgo Reyes registrado como usuario; así como los recibos de pago de tributos municipales, que corren a folios 10 a 17, en los cuales aparece como contribuyente por el inmueble litigioso, en este último caso solo por los periodos 2012 a 2015.

CUARTO.- En cuanto al requisito del **plazo prescriptorio**, debemos señalar que es un hecho probado, según las razones siguientes:

- 4.1. En primer lugar, el cómputo del periodo transcurrido desde el inicio de la posesión ejercida por el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes, producida el **07 de abril de 2000**, hasta el momento en que interpuso la demanda, ocurrido el **11 de marzo de 2015**, arroja un total de **14 años, 11 meses y 04 días de posesión prescriptoria**, el cual es un periodo superior al plazo exigido de 10 años por el artículo 950 del Código Civil.
- 4.2. En segundo lugar, la revisión del Expediente N° 00169-2003-0-1601-JP-CI-5, sobre obligación de dar suma de dinero seguido por EDPYME EDYFICAR contra Ronald Washington Hidalgo Reyes, como deudor directo; y, Audelino Reyes Cipriano, como aval, tramitado ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Trujillo, que corre como acompañado, permite establecer que **no se produjo la interrupción del plazo prescriptorio⁸, al no haberse probado que antes de cumplirse diez años de iniciada la posesión, el poseedor fue notificado de una resolución judicial requiriéndole la desocupación del inmueble materia de litigio**, según el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil que señala: *«Se interrumpe la prescripción por: 3) Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente»*; precisando al respecto: 1°) la colocación de avisos (pegado de cartel) de remate, prevista en el artículo 733 del Código Procesal Civil, que en aquel momento señalaba: *«[...] Además de la publicación del anuncio, deben colocarse avisos del remate: 1. Tratándose de inmueble, en parte visible del mismo, así como en el local del Juzgado, bajo responsabilidad del Secretario de Juzgado»* solo tiene por finalidad publicitar el remate a efectos de convocar a la mayor cantidad de postores y no cumple la función de notificación de algún requerimiento de restitución del bien, más aún cuando no existe un mandato judicial disponiendo aquel requerimiento en el estadio procesal de la convocatoria a remate; y, 2°) **la Resolución número Diecinueve, de fecha 08 de marzo de 2010, de folios 190, si bien contiene el requerimiento de desocupación del inmueble litigioso** (Mz. R, Lote 9 del Asentamiento Humano Los Laureles II del distrito de El Porvenir) y estuvo dirigida, entre otros, a sus ocupantes, como el ahora demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes, **en ningún momento fue notificada a los ocupantes**, notificando solo a las partes procesales en domicilios distintos del bien materia de litis, según los cargos de notificación dirigidos a Audelino Reyes Cipriano, con domicilio en

⁸ La interrupción de la prescripción es: *«[...] la cancelación del lapso del plazo transcurrido hasta que aparece la causal y en el inicio de una nueva cuenta»*. RUBIO CORREA, Marcial. *Prescripción y caducidad: la extinción de acciones y derechos en el Código civil*. 5ª ed. Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. 2003, p. 50.

Jr. Gamarra N° 830, Oficina 310, de folios 191; a EDPYME EDYFICAR, con domicilio en Jr. Gamarra N° 612, Oficina 13, de folios 192; y, a Ronald Washington Hidalgo Reyes, con domicilio en calle 30 de Mayo N° 1025, distrito de Florencia de Mora, de folios 193 a 194.

QUINTO.- Ante el cumplimiento de la totalidad de requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil (segunda norma-regla), como es el ejercicio de una posesión prescriptora durante un periodo de diez años, se concluye que el demandante Carlos Alberto Hidalgo Reyes adquirió la propiedad del inmueble litigioso, mediante prescripción adquisitiva de dominio, por lo que en este extremo la demanda es fundada.

SEXTO.- Respecto de la **pretensión de REIVINDICACIÓN**, formulada por la demandante Merly Jakeli Becerra Medina, sucedida por Tito Obert Rodríguez Requelme, debemos señalar:

- 6.1. La reivindicación es «[...] *la acción por excelencia, destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se ha privado el propietario*»⁹.
- 6.2. La reivindicación se encuentra prevista en el artículo 923 del Código Civil, que señala: «*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y **reivindicar un bien***».
- 6.3. La interpretación de la disposición normativa reproducida permite identificar los requisitos legales de la reivindicación: 1°) Que, la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien; 2°) Que, esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad; 3°) Que, el bien esté poseído por otro que no sea el dueño; y, 4°) Que, el bien sea una cosa determinada.¹⁰
- 6.4. Los requisitos primero y tercero no se cumplen, al haber establecido en los considerandos cuarto y quinto de la presente sentencia, que el actual poseedor del bien, el demandado Carlos Alberto Hidalgo Reyes, adquirió la propiedad del inmueble litigioso mediante prescripción adquisitiva de dominio, quedando extinto el derecho de propiedad de Tito Obert Rodríguez Requelme, lo cual es oponible a la pretensión de reivindicación, según las razones siguientes:

⁹ Casación N° 4524-2013-La Libertad (Considerando Séptimo) expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Publicada en el diario El Peruano el 30 de abril del 2015, pp. 61880-61883.

¹⁰ Casación N° 3436-2000-Lambayeque (Considerando Segundo). Publicada en el diario El Peruano el 03 de febrero de 2003. Asimismo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado: “*Para que proceda la acción de reivindicación la debe ejercitar el propietario que no tiene la posesión del bien (Artículo 979 del Código Civil); debe estar destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad (Artículos 923 y 927 del Código Civil), que el bien esté poseído por otro que no sea el dueño, es decir, que el bien en litis debe estar bajo la posesión de otra persona ajena al propietarios y que el bien sea de una cosa determinada [mueble o inmueble]. Estos requisitos nos llevan a determinar que el fundamento de la acción reivindicatoria no es otro que el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propios de todo derecho real y muy en particular del derecho a la propiedad*”. Casación N° 4524-2013 La Libertad (Considerando Octavo). Publicada en el diario El Peruano el 30 de abril del 2015, pp. 61880-61883

6.4.1. En primer lugar, **la naturaleza jurídica declarativa de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio**, basada en el hecho que la situación jurídica de propietario surge tras cumplirse los requisitos de la usucapión (posesión continua, pública, pacífica y como propietario durante el plazo legal), siendo la sentencia una mera prueba de aquella situación jurídica generada, según el primer párrafo del artículo 952 del Código Civil, cuyo texto expresa: “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario*”, y la uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República que reconoce aquella naturaleza jurídica, como las recientes Casaciones 5667-2017-Lima¹¹, 713-2016-Tacna¹²; 4931-2016-Sullana¹³, 15355-2016-LIMA¹⁴, entre otras.

¹¹ Casación N° 5667-2017-Lima, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Octavo.- (...) la Sala Superior ha considerado como único fundamento de sus decisión, que la interposición de la demanda de Desalojo, con fecha veintiséis de agosto de dos mil diez, ha perjudicado la pacificidad de la posesión del demandante; **sin analizar si este, antes de que se le emplace con la demandada de Desalojo, ya había cumplido o no, con todos los requisitos previstos por el artículo 950 del Código Civil, y sin tener en cuenta, además, que la sentencia en estos casos solo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho de propiedad por prescripción**”. (la negrita es nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 09 de enero de 2020, pp. 223-224. Caso Percy Rojas de la Cruz contra la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

¹² Casación N° 713-2016-Tacna, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Décimo.- (...) en la sentencia recurrida se ha omitido un elemento indispensable en el análisis, esto es, que **la adquisición de un bien por prescripción se da por el solo transcurso del tiempo, sumado claro está, a las condiciones establecidas en el artículo 950 del Código Civil; y que por ello, el artículo 952 del mismo texto legal, establece que la sentencia judicial dictada en un proceso de prescripción adquisitiva es solo declarativa del derecho existente y no constitutiva del mismo**, siendo útil para que el que adquirió el bien, pueda inscribir su derecho, pero no, es el elemento determinante para considerar que adquirió la propiedad”. (la negrita es nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 04 de febrero de 2020, pp. 344-346. Caso Fredy Fernando Helar Neyra Argote contra el Ministerio del Interior sobre prescripción adquisitiva de dominio.

¹³ Casación N° 4931-2016-Sullana, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Séptimo.- Bajo esa premisa, **se tiene que al ser las sentencias que declaran la prescripción adquisitiva de dominio, una de naturaleza declarativa, valga la redundancia, pues únicamente reconocen la consolidación de una situación jurídica por el paso del tiempo**, su inscripción en los Registros Públicos es meramente facultativo del titular del derecho y que sirve para otorgar publicidad, por consiguiente seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros”. (la negrita es nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 04 de febrero de 2020, pp. 333-334. Caso Servicios Petroleros y Prospección Sociedad Anónima Cerrada - SERPEPRO S.A.C. contra la sucesión de Luis Fernando Gonzáles Navia y otro, sobre Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta.

¹⁴ Casación N° 15355-2016-Lima, expedida por la Sala Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Segundo.- (...) en cuanto a la aplicación de la Ley N° 29618 - Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, se observa que dicho dispositivo legal entró en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, esto es, el veinticinco de noviembre de dos mil diez, siendo a partir de dicha fecha que el Estado goza de una prerrogativa que lo hace inmune frente a los potenciales prescribientes de los bienes de su propiedad. No obstante, de una atenta lectura de los fundamentos fácticos expuestos en la demanda, se evidencia que **el demandante alegó haber estado en posesión continua, pacífica, pública y como propietario de los predios sub materia, desde el año mil novecientos ochenta y cuatro**, habiendo presentado los medios probatorios que consideró pertinentes para acreditar tales alegaciones, los cuales fueron, a su vez, analizados y valorados por el A quo; de lo que se puede colegir que **la situación jurídica de propietario, alegada por el demandante, se habría consumado antes de la entrada en vigencia de la indicada Ley N° 29618**, cuyos efectos jurídicos no pueden ser aplicados en forma retroactiva a situaciones generadas antes de su vigencia, por cuanto en nuestro ordenamiento jurídico, tanto la Constitución Política del Estado (artículo 103) y el Código Civil (Artículo I de su Título Preliminar) consagran la teoría de los hechos cumplidos, atendiendo además, que **en virtud a lo dispuesto por el artículo 952 del Código Civil, la sentencia que accede a la petición de prescripción adquisitiva tiene carácter declarativa del derecho de propiedad adquirido**.”. (la negrita es nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 04 de octubre de 2019, pp. 430-431. Caso Jerónimo Estumbelo Chacón y otra contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

6.4.2. En segundo lugar, **el fundamento de la acumulación de procesos**, consistente en evitar decisiones judiciales contradictorias y observar el principio de economía procesal¹⁵, que no se cumpliría de desconocerse los efectos del fallo favorable emitido en el proceso acumulado de prescripción adquisitiva de dominio, planteando un escenario absurdo de coexistir en un mismo proceso un fallo que declare que el poseedor tiene título posesorio (surgido de la usucapión) y otro fallo que ordene la reivindicación del bien ocupado, basado en la ausencia de aquel título posesorio.

6.5. Ante la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por el legislador, la pretensión reivindicatoria resulta infundada, de conformidad con el artículo 927 del Código Civil, que establece: *«La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción»*.

SÉPTIMO. - Respecto de la **pretensión de accesión de la edificación de mala fe sobre terreno ajeno**, debemos expresar:

7.1. La accesión es un modo de adquirir la propiedad, por el cual el propietario de un bien adquiere todo aquello que se le une o adhiere materialmente, según el artículo 938 del Código Civil, que señala: *«El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él»*.

7.2. El legislador regula una modalidad particular de accesión, referida a la edificación sobre terreno ajeno, que a su vez puede ser de buena fe o de mala fe, con consecuencias diferentes:

7.2.1. La edificación de buena fe en terreno ajeno se encuentra prevista en el artículo 941 del Código Civil, que señala: *«Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno»*.¹⁶

7.2.2. La edificación de mala fe en terreno ajeno se encuentra prevista en el artículo 943 del Código Civil, que señala: *«Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el*

¹⁵ La acumulación de procesos es aquel: “(...) instituto destinado a evitar sentencias contradictorias y promover la economía procesal, en ambos casos para no tener que tramitar procesos diferentes ante diversos jueces”. CAVANI, Renzo; y, IBARRA, David. *El misterio de la acumulación y desacumulación de procesos en el Código Procesal Civil peruano de 1993*. En: Postulación del proceso. Lima: Editorial Ius et Veritas, 2019. p. 313

¹⁶ Asimismo, el artículo 942 del Código Civil expresa: “Si el propietario del suelo obra de mala fe, la opción de que trata el artículo 941 corresponde al invasor de buena fe, quien en tal caso puede exigir que se le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno”.



pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor».

- 7.3. La interpretación de las disposiciones normativas reproducidas permite identificar los requisitos exigidos para la accesión de edificación sobre terreno ajeno: 1°) la situación jurídica de propietario del demandante sobre el terreno en el cual se realizó la edificación que se procura adquirir; 2°) la ausencia de título a favor del constructor; y, 3°) la buena fe o mala fe del demandado al realizar la construcción, según la variante invocada.
- 7.4. Ante la determinación en la presente sentencia, que el demandado Carlos Alberto Hidalgo Reyes adquirió la propiedad del bien litigioso mediante prescripción adquisitiva de dominio, no se cumple el principal requisito para reclamar la accesión, como es la de ser propietario del bien sobre el cual se edificaron las construcciones litigiosas, por lo que corresponde declarar infundada la presente pretensión.

OCTAVO.- Respecto a la **pretensión de indemnización por daños y perjuicios**, debemos señalar:

- 8.1. La responsabilidad civil es la institución jurídica encargada de regular el surgimiento de la situación jurídica de acreedor y deudor de la obligación de resarcimiento de los daños ocasionados en la vida de relación, ya sea producto del incumplimiento de una obligación previamente pactada o fijada por el legislador (*responsabilidad civil por inejecución de obligaciones*) o como resultado de la conducta de una persona que, sin mediar vínculo obligacional previo con la víctima, el legislador impone la obligación de resarcimiento, ya sea por trasgredir el deber jurídico genérico de no causar daño a otro (*alterum non laedere*¹⁷) o la norma legal específica que impone tal obligación (*responsabilidad civil extracontractual o aquiliana*).
- 8.2. La obligación de resarcimiento surge ante la concurrencia de los siguientes elementos: i) la conducta antijurídica; ii) el daño, que a su vez puede ser daño emergente, lucro cesante, daño moral y daño a la persona; iii) el nexo de causalidad; y, ii) el factor de atribución.
- 8.3. La indemnización por edificación de mala fe en terreno ajeno se encuentra prevista en el artículo 943 del Código Civil, que señala: «*Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, **más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor***» [la negrita es nuestra].

¹⁷ Iuris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere (Los principios del derecho son estos: vivir honestamente, no hacer daño a otro, dar a cada uno lo suyo). Digesto. Liber Primus. T. I. 3. MOMMSEN, Theodor y KRUEGER, Paul. *Corpus iuris civilis*. Volumen Primero. Berolini: Weidmann, 1872, p. 70



- 8.4. Ante la determinación en la presente sentencia, que el demandado Carlos Alberto Hidalgo Reyes no realizó edificaciones sobre terreno ajeno, pues, el bien litigioso era un bien de su propiedad, al haberlo adquirido mediante prescripción adquisitiva de dominio, no se cumple el principal requisito para reclamar la indemnización, como es una conducta ilícita, por lo que corresponde declarar infundada la presente pretensión.

III. DECISIÓN (PARTE RESOLUTIVA)

Por los considerandos expuestos, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN, **FALLO:**

1. **DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **CARLOS ALBERTO HIDALGO REYES** contra **TITO OBERT RODRIGUEZ REQUELME**; y, en consecuencia:
2. **DECLARO AL DEMANDANTE CARLOS ALBERTO HIDALGO REYES, PROPIETARIO DEL TERRENO UBICADO EN LA MZ. R, LOTE 9 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOS LAURELES II, DISTRITO DE EL PORVENIR, PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, DE UNA EXTENSIÓN DE 182.35 METROS CUADRADOS, POR HABERLO ADQUIRIDO MEDIANTE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO;**
3. **DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA DE REIVINDICACION, ACCESION E INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS** interpuesta por **MERLY JAKELI BECERRA MEDINA**, sucedida por **TITO OBERT RODRIGUEZ REQUELME** contra **CARLOS ALBERTO HIDALGO REYES**; y,
4. **NOTIFICAR** de acuerdo a ley.